

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 277/2023

Giudice delle Esecuzioni: dott. Maurizio CIOCCA

RELAZIONE DI STIMA

- LOTTO 1)** CORPO A
Abitazione in Nerviano, via Luigi Cadorna, 21/B (piani T-S1)
fg. 1, mapp. 574, sub. 3, cat. A/2
- CORPO B
Box in Nerviano, via Luigi Cadorna, 21/C (piano S/1)
fg. 1, mapp. 574, sub. 11, cat. C/6
- CORPO C
Posto auto in Nerviano, via Luigi Cadorna, 21/C (piano T)
fg. 1, mapp. 574, sub. 20, cat. C/6



INDICE SINTETICO LOTTO 1**Dati Catastali****Corpo A**

Quota dell'intero di appartamento in comune di Nerviano, via Luigi Cadorna, 21/B

Categoria: A/2 [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 1, particella 574, subalterno 3.

Corpo B

Quota dell'intero di autorimessa in comune di Nerviano, via Luigi Cadorna, 21/C

Categoria: C/6[autorimessa]

Dati Catastali: foglio 1, particella 574, subalterno 11.

Corpo C

Quota dell'intero di posto auto in comune di Nerviano, via Luigi Cadorna, 21/C

Categoria: C/6[autorimessa]

Dati Catastali: foglio 1, particella 574, subalterno 20.

Stato occupativo

Corpi A, B e C: occupati al momento del sopralluogo dal Sig. xxxxxxxx e dalla sua famiglia identificati dal custode giudiziario.

Il sig. xxxxxx ha dichiarato di occupare le unità in forza di un compromesso di vendita con la società Quadrifoglio con la quale sussiste un contenzioso.

Contratti di locazione in essere

Non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto i beni in esame e come dante causa la società esecutata.

Verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. dichiarazione allegata).

Comproprietari

- Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: Valore complessivo dell'intero del lotto 1 = € 330.000,00

LOTTO 1 – Corpi A, B e C

(Appartamento + box + posto auto)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo

In Comune di Nerviano, via Luigi Cadorna, 21/B – appartamento posto ai piani terra e interrato e composto da soggiorno, due camere, cucina e bagno oltre terrazzo e antistante giardino privato al piano terra; camera, bagno, disimpegno e ripostiglio al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero dell'immobile di proprietà di:

- Immobiliare xxxxxxxx S.r.l. - C.F. xxxxxxxx con sede in San Vittore Olona proprietà per la quota di 1/1.
- Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue:

Intestazione attuale:

Immobiliare xxxxxxxxx S.r.l. C.F. 04696820960 con sede in san Vittore Olona proprietà 1/1.

dati identificativi: **fg. 1, part. 574, sub. 3**

dati classamento: categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 160 m², piano T-S1, rendita € 632,66, scheda catastale presentata in data 22.10.2014 Protocollo n. MI0531747.

Indirizzo: Via Luigi Cadorna, 21/B – Nerviano.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.4. Coerenze

(da nord est in senso orario)

Altra proprietà e pianerottolo comune; altra proprietà; corsello di manovra scoperto; corsello di manovra e con salto uscente altra proprietà.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nulla da segnalare.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo

In Comune di Nerviano, via Luigi Cadorna, 21/C – box posto al piano interrato, collegato mediante porta all'appartamento sopra descritto quale corpo A.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero dell'immobile di proprietà di:

- Immobiliare xxxxxxxxx S.r.l. - C.F. xxxxxxxxxxxxxx con sede in San Vittore Olona proprietà per la quota di 1/1.
- Eventuali comproprietari: nessuno.

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue:

Intestazione attuale:

Immobiliare xxxxxxxxxx S.r.l. C.F. xxxxxxxxxx con sede in san Vittore Olona
proprietà 1/1.

dati identificativi: **fg. 1, part. 574, sub. 11**

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 21 m², superficie catastale 24 m²,
piano S1, rendita € 54,23, scheda catastale presentata in data 22.10.2014 Protocollo n.
MI0531747.

Indirizzo: Via Luigi Cadorna, 21/C – Nerviano.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.9. Coerenze

(da nord est in senso orario)

Altra proprietà; appartamento stessa proprietà di cui al sub. 3; corsello di manovra;
altro box.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nulla da segnalare.

CORPO C

1.11. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo

In Comune di Nerviano, via Luigi Cadorna, 21/C – Posto auto al piano terra.

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero dell'immobile di proprietà di:

- xxxxxxxxxxxxxx S.r.l. - C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in San Vittore Olona proprietà per la quota di 1/1.
- Eventuali comproprietari: nessuno.

1.13. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue:

Intestazione attuale:

Immobiliare xxxxxxxxxxxxxx S.r.l. C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in san Vittore Olona
proprietà 1/1.

dati identificativi: **fg. 1, part. 574, sub. 20**

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 16 m², superficie catastale 16 m²,
piano T, rendita € 41,32, scheda catastale presentata in data 22.10.2014 Protocollo n.
MI0531747.

Indirizzo: Via Luigi Cadorna, 21/C – Nerviano.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.14. Coerenze

(da nord est in senso orario)

Altra proprietà; mappale 540 del Fg. 8; mapp. 529 del Fg. 8; area comune di manovra.

1.15. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI).

Fascia/zona: periferica.

La via Cadorna è una via breve orientata nord sud a poche centinaia di metri dal cimitero di Nerviano.

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica residenziale, secondariamente artigianale e agricola.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche e civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico medio sulla via con parcheggio libero sufficiente.

Servizi offerti dalla zona: sprovvista di negozi, uffici pubblici e banche nelle vicinanze.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: scarsamente collegata dai mezzi di superficie.

Collegamenti autostradali: Nerviano si trova sulla "SS 33 Sempione". In auto da Milano si incontrano in successione Pero, Rho, Barbaiana di Lainate, Pogliano Milanese.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico)

I beni in esame sono parte di un edificio realizzato in data successiva al 1° settembre 1967.

- Struttura: c.a.
- Facciate: in intonaco tinto di colore chiaro; condizioni: buone.
- Accesso: portone pedonale ad anta singola in ferro e protetto da piccola tettoia in muratura.
- Scala interna: in c.a, rivestita in marmo.
- Ascensore: presente.
- Portineria: non presente.
- Condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato fotografico)

CORPO A

L'abitazione è composta attualmente al piano terra da soggiorno, due camere, bagno, cabina armadio, oltre terrazzo e giardino privato antistante; al piano interrato, collegato mediante scala interna, da camera, bagno, ripostiglio e disimpegno.

- Esposizione: doppia esposizione, lati nord ovest e sud ovest.
- Pareti: tinteggiate in tutti i locali di colore bianco; piastrelle in ceramica in cucina e nei bagni.
- Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco.
- Pavimenti: in parquet in tutti i locali e gres in cucina.

- Infissi esterni: in pvc di colore bianco con doppi vetri. Elementi oscuranti costituiti da tapparelle metalliche a comando elettrico. Le finestre sono tutte dotate di zanzariere.
- Porte d'accesso: Blindate in legno sia quella di ingresso, sia quella di collegamento con il box al piano interrato.
- Porte interne: ad anta unica in legno di colore bianco.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sottotraccia con quadretto d'utenza sulla parete in cucina; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee. Funzionante.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto termico: centralizzato condominiale a pavimento.
- Acqua calda sanitaria: centralizzata a gas.
- Servizi igienici: bagno al piano terra con lavabo, wc, doccia e bidet; al piano interrato con lavabo, wc, doccia e bidet.
- Impianto di condizionamento: split nelle camere con motore sulla terrazza.
- Altezza dei locali: 2,85 m al piano terra, 2,40 m al piano interrato.
- Condizioni generali: ottime.

CORPO B

Il box, posto al piano interrato, è composto da un unico vano, ed è collegato attraverso una porta blindata con l'appartamento di cui al corpo A.

- pareti: parete verso l'appartamento in cemento armato a vista; in blocchi di cls la parete verso l'altro box.
- pavimento: in piastrelle di gres chiare 30 x30 cm.
- porta di accesso: basculante in lamiera d'acciaio manuale non verniciata.
- condizioni: buone.

CORPO C

Il posto auto, si trova al piano terra, ed è all'interno del cortile con accesso da cancello carraio in ferro verniciato nero ed apertura manuale.

Il posto auto è delimitato su due lati dai muri di recinzione sull'angolo sud. Non è però delimitato da strisce verniciate sugli altri due lati.

2.4. Certificazioni energetiche

Corpo A

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 14.06.2023 risulta presente l'attestato di prestazione energetica, registrato in data 10.02.2015. Classe energetica B, kWh/m²a 40,90. Si allega il facsimile acquisito dal sottoscritto.

Corpi B e C

Non prevista.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

Non necessaria data la recente realizzazione dell'edificio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

In data 18.09.2023 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza della dott.sa Majone, collaboratrice del custode giudiziario Avv. Michaela Marcarini. Al momento del sopralluogo le unità immobiliari in esame erano utilizzate dal sig. xxxxxxxxxxxx identificato dalla dott.ssa Majone, che ha dichiarato di occuparle con la sua famiglia, in forza di compromesso non registrato sottoscritto con la società esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Milano, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto i beni in esame e come dante causa la società esecutata. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inviata in data 14.06.2023 in risposta all'istanza del sottoscritto.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in San Vittore Olona (MI) C.F. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Fresca Fantoni Carla di Legnano del 24.10.2012 n. 33452/22793 di rep., trascritto a Milano 2 in data 14.11.2012 ai nn. 112284/75757 da potere xxxxxxxxxxxx nata il 19.03.1935 a Nerviano (MI) C.F. xxxxxxxxxxxx.

4.2. Precedenti proprietari

1) xxxxxxxxxxxx nata il 19.03.1935 a Nerviano (MI) C.F. xxxxxxxxxxxx in forza di atto di divisione stipulato dal notaio Artidoro Solaro di Nerviano in data 20.12.1990 n. 84543 di rep. trascritto a Milano 2 in data 17.01.1991 ai nn. 7742/6375 da potere delle altre condidenti xxxxxxxxxxxx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, del 13.04.2023 implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile) alla data del 18.10.2023 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del**

coniuge superstite

Nessuna.

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nulla da segnalare.

Eventuali note: nulla da segnalare.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria iscritta in data 14.06.2013 ai nn. 55631/9653 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio Fresca Fantoni Carla con sede in Legnano in data 12.06.2013 n. 34392/23340 di repertorio.

A favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede in Verona c.f. 03700430238

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.

Importo ipoteca € 1.700.000,00 di cui € 850.000,00 di capitale della durata di 5 anni e 9 mesi.

Gravante sull'intera proprietà dei beni in esame oltre ad altri beni oggetto della presente procedura e descritti nel LOTTO 2.

Ipoteca iscritta in data 06.11.2019 ai nn. 138177/26670 derivante da ruolo del 05.11.2019 n. 15028/6819 di repertorio emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione.

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002.

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.

Importo ipoteca € 69.830,66 di cui € 34.915,33 di capitale.

Gravante sull'intera proprietà dei beni in esame oltre ad altri beni oggetto della presente procedura e descritti nel LOTTO 2.

• **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.04.2023 ai nn. 44340/30558.

A favore di AURELIA SPV S.R.L. con sede in Roma c.f. 15502861006

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.

Importo complessivo € 201.022,50 oltre interessi e spese.

Gravante sull'intera proprietà dei beni in esame oltre ad altri beni oggetto della presente procedura e descritti nel LOTTO 2.

• **Altre trascrizioni**

a) Domanda Giudiziale nascente da esecuzione in forma specifica trascritta in data 13.05.2021 ai nn. 67424/45926.

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx nato il 31.07.1967 a Legnano (MI) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.

Gravante sull'intera proprietà dei bene di cui al Fg. 1, mappale 574, sub. 3 e sub. 20.

6 CONDOMINIO

I beni in esame fanno parte del Condominio La Fenice di via Luigi Cadorna n. 21 (Nerviano). Il condominio è attualmente amministrato dal Geom. Lattuada Lorenzo della società LaCostruire Service s.r.l. Sono state fornite le informazioni che seguono:

- La copia del regolamento condominiale vigente non è al momento ancora disponibile poiché è in corso l'acquisizione della documentazione dal precedente amministratore;
- millesimi di proprietà degli immobili pignorati: Corpo A 117,40; Corpo B 11,58; Corpo C 5,22.
- periodo esercizio: 01.07.2022 – 30.06.2023.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese medie ordinarie annue di gestione immobili:

Corpo A € 4.154,59

Corpo B € 113,12

Corpo C € 50,99

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Corpo A € 0,00

Corpo B € 0,00

Corpo C € 0,00

Spese straordinarie già deliberate e scadute: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare.

CIS: non necessario.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

1.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

1.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate successivamente al 1° settembre 1967 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata.

In particolare, l'edificio venne realizzato in forza di permesso di costruire n. 145/2012 rilasciato dal Comune di Nerviano in data 15.12.2012.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

- immobile soggetto a convenzione: no
- immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no
- elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: nessuno
- L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

2.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il sottoscritto ha depositato in data 23.06.2023 a mezzo PEC istanza di accesso presso il portale del Comune di Nerviano e in data 11.07.2023, a seguito di convocazione, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nerviano visionando il fascicolo edilizio ed estraendo la documentazione qui allegata costituita dal Permesso di Costruire n. 145/2012 e dalla successiva Denuncia di inizio di attività n. 143/2014 del 04.08.2014 PG. N. 0020377 dalla quale risulta la conformità morfologica e distributiva dei beni in esame rispetto a quanto autorizzato.

In proposito il sottoscritto precisa che al piano interrato tutti i locali risultano nel Permesso di costruire con destinazione "ripostiglio", mentre nella realtà vi è una camera da letto e un bagno oltre un disimpegno, realizzati in assenza di provvedimento autorizzativo.

7.2 Conformità edilizia:

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita e a seguito degli accertamenti svolti, come già sopra riferito, dichiara che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato.

Si dichiara pertanto la non **conformità** edilizia.

7.3 Conformità catastale

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita e a seguito degli accertamenti svolti, come già sopra riferito, dichiara che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle schede catastali.

Si dichiara pertanto la non conformità catastale.

Osservazioni dell'esperto

La regolarizzazione degli abusi commessi richiederà la rimozione dei sanitari e degli arredi con un costo stimabile in circa € 500,00 oneri compresi. Si evidenzia tra l'altro che l'altezza di m. 2,39 presente al piano interrato è inferiore all'altezza minima di m 2,70 prescritta per l'abitabilità dei luoghi.

8 CONSISTENZA**8.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione piano terra	mq.	113,0	100%	113,0
Locali piano interrato	mq.	55,3	50%	27,7
Terrazzo	mq.	65,2	20%	13,0
Giardino piano terra	mq.	54,7	10%	5,5
Cortile piano interrato	mq.	9,5	10%	1,0
				160,1
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	24,0	100%	24,0
				24,0
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto	mq.	16,0	100%	16,0
				16,0

9 STIMA

10.2 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore dei beni come sopra definiti, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

10.3 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023

Zona D1 – Periferica – Comune di Nerviano

Abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.050,00 €/m² - prezzo max. 1.400,00 €/m²

Abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 1.500,00 €/m² - prezzo max. 1.700,00 €/m²

Box:

Valore mercato prezzo min. 650,00 €/m² - prezzo max. 950,00 €/m²

- CAMERA COMMERCIO - MILANO

Periodo: 1° semestre 2023

Città - Comune di Nerviano – Settore Nord ovest

Abitazioni nuove:

valore di compravendita prezzo min. 1.950,00 €/m² - prezzo max. 2.250,00 €/m²

Abitazioni recenti:

valore di compravendita prezzo min. 1.350,00 €/m² - prezzo max. 1.500,00 €/m²

Box a corpo:

valore di compravendita prezzo min. 14.000,00 € - prezzo max. 17.000,00 €

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Nerviano, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per abitazioni consimili per ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 1.600,00 e 2.400,00 €/m² e tra 17.000,00 e 22.000,00 il valore a corpo dei box.

10.4 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione (Corpo A)	A/2	160,0	€ 2.000,00	€ 320.000,00
Box (Corpo B)	C/6	24,0	€ 900,00	€ 21.600,00
Posto auto (Corpo C)	C/6	16,0	€ 300,00	€ 4.800,00
TOTALE LOTTO 1				€ 346.400,00

10.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 001	€ 346.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 17.320,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 500,00
• Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 329.580,00
arrotondato	€ 330.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso

Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede.

Milano li: 23/10/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI

- 1) Copia planimetria catastale dell'abitazione sub. 3
- 2) Copia planimetria catastale del box sub. 11
- 3) Copia planimetria catastale del posto auto sub. 20
- 4) Copia visura catastale abitazione Corpo A
- 5) Copia visura catastale box Corpo B
- 6) Copia visura catastale posto auto Corpo C
- 7) Copia estratto di mappa
- 8) Atto di provenienza
- 9) Dichiarazione Agenzia Entrate Milano sullo stato occupativo
- 10) Ispezione ipotecaria per nominativo del 18.10.2023
- 11) Ispezione ipotecaria del 18.10.2023 – Corpo A sub. 3
- 12) Ispezione ipotecaria del 18.10.2023 – Corpo B sub. 11
- 13) Ispezione ipotecaria del 18.10.2023 – Corpo C sub. 20
- 14) A.P.E. appartamento Corpo A
- 15) Fascicolo edilizio
- 16) Dichiarazione amministratore
- 17) Quotazioni O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 18) Quotazioni Camera di Commercio
- 19) Fascicolo fotografico