

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 2264/2011

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Val Trompia 33



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Val Trompia 33

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 10, particella 38, subalterno 17

Corpo B

Beni in Milano via Val Trompia 33

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 10, particella 38, subalterno 18

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal sig. _____, che dichiara di essere dipendente del conduttore dell'immobile Sig. _____.

Corpo B: al sopralluogo occupato dal sig. _____, che dichiara di essere dipendente del conduttore dell'immobile Sig. _____.

Contratti di locazione in essere

Occupato con titolo postumo al pignoramento.

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate, risulta:

- contratto di locazione n.1290 serie 3T, stipulato in data 01/03/2017 e registrato in data 31/03/2017, con durata dal 01/03/2017 al 28/02/2023, e corrispettivo annuo di € 9.840.

Sebbene riferito all'unione dei due subalterni, il canone stipulato è notevolmente al di sopra della media.

Un canone più congruo per l'immobile si aggira sui 3.500 €/annui.

Comproprietari

Sig.ra

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 22.600,00**

da occupato: **€ 15.800,00**

LOTTO 1.

(Negozio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Val Trompia n. 33, negozio posto al piano terra composto da un locale oltre servizi.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____ il _____, C.f.: _____ coniugato in regime di comunione di beni con _____ all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari:

sig.ra _____ nata a _____ il _____, C.f.:

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a _____, proprietà 1/1

dati identificativi: Foglio 10, Particella 38, Subalterno 17

dati classamento: Zona censuaria 3, Categoria C1, Classe 9, Consistenza 24 mq., Superficie catastale 31 mq., Rendita Euro 568,93

indirizzo: via Val Trompia 33 – Milano (MI); piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4 Coerenze.

Del negozio: altra proprietà, negozio n.35, negozio n.33, via Val Trompia.

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

Nessuna. Si rimanda alle osservazioni nella conformità catastale.

Corpo B

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Val Trompia n. 33, negozio posto al piano terra composto da un locale oltre servizi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato (accessibile da botola a pavimento).

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____ il _____, C.f.: _____, coniugato in regime di comunione di beni con _____ all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari:

sig.ra _____ nata a _____ il _____, C.f.:

Corpo B

2.3 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: periferica/suburbana, Quarto Oggiaro/Sacco

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (Sacco) (ottimo), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (buono); cinema e centri commerciali (buono); edifici di culto (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 40, 57, entro 500 m./1 km.; linea Passante Ferroviario stazione di Quarto Oggiaro; Linea S1 (Saronno-Cadorna); linea S3 (Rogoredo-Lodi-Saronno).

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dei raccordi autostradali A4-A8-A9.

2.4 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni sessanta del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: principale: intonacata con parti in mattoni a vista e fasce marca piano;
secondarie: intonacate;
- accesso principale: portoncino all'interno di vetrina in alluminio anodizzato e vetro dotato di serranda in ferro;
- accesso secondario (sul retro): portoncino in ferro;
- condizioni generali dello stabile: discrete/sufficienti.

2.5 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A e B.

Negoziato posto al piano terreno con accesso principale su strada con portico prospiciente.

I corpi A e B allo stato del sopralluogo effettuato in data 22/09/2020 sono stati uniti formando un unico negozio composto da un grande locale, un piccolo locale usato come deposito con disimpegno antistante e un locale che conduce ad un servizio igienico con proprio disimpegno, e che contiene una botola in legno a pavimento che conduce ad una cantina sotterranea piastrellata accessibile con ripida scala a pioli fissa in ferro.

La cantina è riconducibile per dimensioni a quella di un solo subalterno.

Negoziato.

- esposizione: parte vendita solo su strada, mentre gli accessori hanno un ingresso indipendente e si affacciano sul retro;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nelle parti accessorie fino oltre l'altezza della porta; in cantina piastrellate a tutt'altezza.
- pavimenti: in piastrelle tipo gres per i locali; in ceramica in cantina;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato con vetrocamera semplice con saracinesca in ferro di protezione, per le vetrine esterne; in pvc con vetrocamera doppia con sbarre in ferro di protezione per le finestre sul retro;
- porta d'accesso: porta di accesso al negozio contenuta nella vetrina; porta di accesso sul retro in ferro;
- porte interne: in legno a battente e scorrevoli; in alluminio con pannelli ciechi per il servizio igienico;

- impianto elettrico: sotto traccia e parzialmente a vista;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: centralizzato con elementi radianti in alluminio;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e water;
- impianto di condizionamento: rilevata la presenza del macchinario esterno e dei diffusori nel controsoffitto; non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento, anche se gli occupanti ne dichiarano il non-funzionamento;
- altezza dei locali: da m. 3.05 circa fino a m. 3,35 circa;
- condizioni generali del negozio: condizioni generali discrete, sebbene siano necessarie alcune opere di adeguamento/manutenzione degli impianti e dei locali per il rispetto delle normative vigenti.

Cantina:

- porta d'accesso: botola a pavimento in legno;
- pavimento piastrelline in ceramica;
- pareti e plafone: piastrellate e intonacati.

Nota: risulta accessibile solamente una cantina sotto il subalterno 18.

2.6 Breve descrizione della zona.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nella zona periferica a nord del Comune di Milano, in zona Quarto Oggiaro, confinante a nord con il comune di Novate Milanese e in prossimità dei raccordi autostradali A4-A8-A9.

Il quartiere è caratterizzato per lo più da edifici a carattere residenziale di tipo economico in stato di conservazione e manutenzione sufficienti.

Si segnala la vicinanza con l'ospedale Sacco.

2.7 Certificazioni energetiche (Allegato 5)

Corpo A

Il subalterno 17 risulta censito al catasto energetico al numero 1514600508017 del 19/02/2017 e valido fino al 19/02/2027; classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 501,09 kWh/m²a.

Corpo B

Il subalterno 18 risulta censito al catasto energetico al numero 1514600507917 del 19/02/2017 e valido fino al 19/02/2027; classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 550,40 kWh/m²a.

Data l'unione dei due subalterni, si renderà necessaria la redazione di una certificazione energetica unica.

2.8 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita.

In assenza anche di pratiche edilizie autorizzative dello stato dei luoghi riscontrato, si ritiene che le opere realizzate ne siano sprovviste. Da normalizzare.

2.9 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/09/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni anche grazie alla presenza del debitore esecutato e del suo legale rappresentante, all'interno dei negozi è presente il Sig. _____, che dichiara di essere dipendente del conduttore dell'immobile Sig. _____.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per i beni oggetto della procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate:

- contratto di locazione n.1290 serie 3T, stipulato in data 01/03/2017 e registrato in data 31/03/2017, con durata dal 01/03/2017 al 28/02/2023, e corrispettivo annuo di € 9.840. Il canone stipulato è notevolmente al di sopra della media.

Un canone più congruo si aggira sui 3.500 € annuali. (Allegato 6).

4. PROVENIENZA (Allegato 7)

4.1 Attuali proprietari.

_____ piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni con _____ dal 26/05/2008, in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio _____ in data 26/05/2008, numero di repertorio 218692/36123, trascritto a Milano 1 in data 26/06/2008, ai numeri 37550/22486.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- _____, piena proprietà per la quota di 1/2 e _____ piena proprietà per la quota di 1/2 dal 17/05/1982, in forza di scrittura privata in autentica del notaio di Milano in data 17/05/1982, numero di repertorio 932086/12421, trascritto a Milano 1 in data 28/05/1982, ai numeri 18078/14308.

Corpo B

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- _____, proprietà per la quota di 1/1 dal 13/12/1967, in forza di atto in autentica del notaio _____ di Milano in data 13/12/1967, numero di repertorio 14553/4654, trascritto a Milano in data 12/01/1968, ai numeri 2725/2136 e successivo atto di quietanza in forza di atto in autentica del notaio _____ di Roma in data 12/03/1973, numero di repertorio 11705, Registrato a Roma in data 23/03/1973, al numero 3479.
- _____, nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni e _____ usufrutto vitalizio per la quota di 1/1 dal 23/04/2001, in forza di atto di donazione in autentica del notaio _____ di Milano in data 23/04/2001, numero di repertorio 80816/12274, trascritto a Milano 1 in data 03/05/2001, ai numeri 24652/16876.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 8)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dottor _____, notaio in Bisignano (CS) alla data del 26/11/2019, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 8)) alla data del 27/12/2020 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna
 - Misure penali
Nessuna
 - Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...
Nessuna
 - Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso
Nessuna
- Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**
Nessuna.

- **Pignoramenti.**

Corpo A

Pignoramento del 25/05/2011 numero di repertorio 10221/2011, trascritto a Milano 1 in data 29/11/2011, ai numeri 71845/49035 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di con sede in Milano C.f.

Pignoramento del 04/10/2019 numero di repertorio 30456, trascritto a Milano 1 in data 26/11/2019, ai numeri 88377/60424 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in comunione legale di beni in favore di con sede in Milano C.f.

Corpo B

Pignoramento del 24/01/2013 numero di repertorio 861, trascritto a Milano 1 in data 18/03/2013, ai numeri 13959/10245 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di con sede in Milano C.f.

Pignoramento del 21/01/2014 numero di repertorio 802, trascritto a Milano 1 in data 11/03/2014, ai numeri 11567/8737 a carico di per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di con sede in Milano C.f.

Pignoramento del 04/10/2019 numero di repertorio 30456, trascritto a Milano 1 in data 26/11/2019, ai numeri 88377/60424 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in comunione legale di beni in favore di con sede in Milano C.f.

- **Altre trascrizioni.**
Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato dallo Studio
con sede in Milano - via che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 9)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 6,59 (corpo A) e 7,11 (corpo B)

Tipo di riscaldamento: riscaldamento condominiale.

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2019 e al preventivo dell'esercizio 2020 e che le somme sono state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 800 circa per ogni corpo
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - SUPERCONDOMINIO
 - consuntivo gestione 2019 - mill. 7,11 - saldo a debito Euro 2.042,28
 - consuntivo gestione 2019 - mill. 6,59 - saldo a debito Euro 1976,86

 - Preventivo gestione 2020 - mill. 7,11 - importo per rate non pagate Euro 189,74
 - Preventivo gestione 2020 - mill. 6,59 - importo per rate non pagate Euro 186,62

 - CONDOMINIO
 - consuntivo gestione 2019 - mill. 7,11 - saldo a debito Euro 1.431,00
 - consuntivo gestione 2019 - mill. 6,59 - saldo a debito Euro 927,78

 - Preventivo gestione 2020 - mill. 7,11 - importo per rate non pagate Euro 342,97
 - Preventivo gestione 2020 - mill. 6,59 - importo per rate non pagate Euro 317,89

- Cause in corso: dato non trasmesso.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Dato non noto.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No - adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC - Tessuto urbano Consolidato (Tessuti urbani a impianto aperto (Art.21.3)); presenta un livello di sensibilità paesaggistica molto alta e risulta non conforme al progetto dell'epoca della sua costruzione depositato presso il Comune di Milano e visionato presso gli uffici preposti, che non presentava esercizi commerciali al piano terra, bensì residenze (sebbene nella licenza datata 1959 si descriva un fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi).

Attualmente dal punto di vista urbanistico deve seguire le prescrizioni del nuovo PRG 2030 di Milano e si assoggetta all'art.25-30 delle NTA; l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

L'immobile inoltre è assoggettato alle seguenti normative: trattandosi di attività commerciale, dette attività devono in ogni caso osservare le specifiche disposizioni previste dalla vigente legislazione in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008), oltre che i criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze contenuti nel D.M. 10/03/98 e successivi aggiornamenti.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 10)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche, benché sia stato possibile visionare solamente il primo titolo autorizzativo, unico reperito negli archivi degli uffici preposti.

- Numero pratica: 579 del 17/07/1959 (Atti 43993/12164)
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso abitazione di tre piani fuori terra al n. 60/18 di via Orsini.
Oggetto: nuova costruzione
Rilasciato in data 10/11/1959
- Numero pratica: 825 del 11/09/1959 (Atti 290507/44192/1962)
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza di occupazione
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso abitazione di tre piani fuori terra al n. 60/18 di via Orsini.
Oggetto: nuova costruzione
Rilasciato in data 11/09/1963 a decorrere dal 09/10/1962
- Numero pratica: 796 del 13/11/1962 (Atti 212676/36241/1961)
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza di occupazione
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso abitazione di tre piani fuori terra al n. 60/18 di via Orsini.
Oggetto: nuova costruzione
Rilasciato in data 13/11/1962 a decorrere dal 10/11/1960
- Numero pratica: 751 del 05/08/1963 (Atti 269136/40114/1962)
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza di occupazione
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso abitazione di tre piani fuori terra al n. 60/18 di via Orsini.
Oggetto: nuova costruzione
Rilasciato in data 05/08/1963 a decorrere dal 19/06/1962

E' stata visionata la relazione di terza visita, ma non è stato riscontrato nulla in merito al rilascio dell'abitabilità....

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi.

Nello specifico il manufatto architettonico oggetto di licenza edilizia presentava al piano terra unicamente residenze, ed era sprovvisto di porticato sulla facciata principale.

Non essendo stato possibile reperire la variante del 1963 (in una licenza datata 1959 si descrive già un fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi) relativa alle modifiche riscontrate all'atto del sopralluogo, non è possibile dichiararne la conformità. Costi stimati per la sanatoria: si rimanda alle osservazioni per la conformità catastale.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo i negozi risultavano non conformi.

Gli abusi consistono, data la totale assenza di titoli autorizzativi, nell'unione dei due subalterni e di modifiche dei tavolati interni, oltre che la soppressione della cantina relativa al sub.17 non più accessibile, e la conseguente eliminazione della scala interna che conduceva al piano interrato, che nel sub.18 invece è stata sostituita da una botola in legno a pavimento con scala a pioli.

E' stato realizzato un servizio igienico sul retro del sub.18, mentre per il sub. 17 nel retro è visibile l'asportazione di un lavabo nel disimpegno, e nel locale adiacente, non ispezionabile a causa della presenza di materiale ingombrante che non è stato possibile far rimuovere, si presume la presenza di un bagno per disabili in cui sono stati rimossi i sanitari per l'utilizzo a deposito, in quanto è visibile in fondo sulla parete un pulsante di scarico e un campanello di emergenza con filo.

La porta sul retro del sub.17 risulta tamponata dall'interno.

La destinazione d'uso "negoziò", non comprovata sui progetti edilizi visionati, ma presente sulla visura storica catastale, viene però sempre citata dai notai negli atti di compravendita. In particolare, nell'atto di compravendita del 1982 relativo al sub. 17 si descrive l'immobile come negozio con servizio igienico realizzato sul retro (non presente sulla pianta catastale del 1963) e con cantina interrata (oggi non più accessibile).

In assenza della visura di titoli edilizi successivi alle pratiche del 1959 visionate, il raffronto è stato fatto unicamente sulla base delle piante catastali del 1963.

Gli immobili sono, per l'assenza di titoli edilizi, presumibilmente sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere edilizie di adeguamento alle vigenti normative, e con pagamento delle sanzioni previste per legge, unitamente alla presentazione di pratiche catastali con le modifiche dei subalterni uniti.

Si ritiene che, per la rispondenza alle normative, la vendita dell'immobile vada eseguita mantenendo l'unione dei subalterni.

In particolare, per le misure rilevate, non si ritiene possibile l'adeguamento del bagno sul retro del sub. 18 alle prescrizioni per l'accessibilità ai disabili, pertanto si suggerisce il ripristino del servizio igienico sul retro del sub.17 sostituendo le porte di accesso di misura inferiore a 0.90 m. Inoltre l'ingresso è sprovvisto di scivolo per i disabili.

I costi stimati per la regolarizzazione, considerando solamente l'adeguamento del servizio igienico, le pratiche in sanatoria e le varianti catastali con l'ausilio di un professionista, si stimano in circa Euro 5.000.

Si escludono da tale stima i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
negozi	52,00	100%	52,00
cantina	6,00	25%	1,50
	58,00		53,50
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2020 – zona E8 – Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

quotazioni da Euro 900 a Euro 1.550 al mq.

da Euro 4 a Euro 7,5 al mq./anno per le locazioni

- Requot

Periodo: 2020, zona Quarto Oggiaro – via Val Trompia

valore di compravendita prezzo min. € 916 / prezzo max. € 916 (Euro/mq)

- Borsino Immobiliare

Periodo: 2020, zona Quarto Oggiaro – via Val Trompia

valore di compravendita prezzo min. € 881 / prezzo max. € 1.327 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. € 4,06 / prezzo max. € 6,14 (Euro/mq/anno)

- Altre fonti:

- Aste giudiziarie

Periodo: 2020, zona Quarto Oggiaro

valore di compravendita prezzo min. € 510 / prezzo max. € 1.200 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
negozio	C1	54,00	600,00	32.400,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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 stimato	32.400,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	1.620,00

Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	5.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	3.200,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	22.600,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	15.800,00

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.

Occupato con titolo postumo al pignoramento.
Il corrispettivo annuo pattuito è di € 9.840.
Il canone stipulato è notevolmente al di sopra della media.
Un canone più congruo per l'immobile, formato dall'unione dei due subalterni, si aggira sui 3.500 €/annui.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile, essendo composto dall'unione di due subalterni, potrebbe essere divisibile, ma per quanto espresso nel paragrafo relativo alle conformità, se ne suggerisce la vendita come unica unità, anche a seguito delle modifiche apportate, per il rispetto e l'adeguamento alle normative attuali.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Non disponendo dei titoli autorizzativi relativi agli immobili, non si è potuta dichiarare la conformità urbanistica ed edilizia.

Il sottoscritto architetto _____ dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 03/01/2021

l'esperto nominato,

13. ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Certificazioni energetiche.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore condominio.
9. Pratiche edilizie reperite.
10. Contratto di locazione.
11. Certificati debitore.
12. Copia Privacy.