

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1129/2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. CARLO STEFANO BOERCI**

Custode giudiziario: **AVV. ANDREA ZOPPI**

RELAZIONE DI STIMA **PRIVACY**

LOTTO UNICO: MAGENTA (MI) VIA GOITO 11

Appartamento+cantina+due autorimesse



ESPERTO INCARICATO:
Arch. Francesca Bavestrelli
Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in MAGENTA (MI) VIA GOITO 11

Corpo A

Categoria: A/2– abitazione civile

Dati Catastali: foglio 8, particella 604, subalterno 712

Corpo B

Categoria: C/2– deposito pertinenziale

Dati Catastali: foglio 6, particella 604, subalterno 732

Corpo C

Categoria: C/6– autorimessa pertinenziale

Dati Catastali: foglio 6, particella 604, subalterno 739

Corpo D

Categoria: C/6– autorimessa pertinenziale

Dati Catastali: foglio 6, particella 604, subalterno 741

Stato occupativo

Corpi A-B-C-D al sopralluogo liberi

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni Lotto Unico:

da libero: **€ 320.000,00**

*da occupato:

Criticità da segnalare

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore precedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001**APPARTAMENTO + CANTINA+DUE AUTORIMESSE****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di MAGENTA (Milano), nel fabbricato condominiale edificato dalla società venditrice denominato "Condominio Elena", avente ingresso pedonale e carraio da Via Goito n. 11 e ingresso pedonale secondario da Via Milano n. 184, appartamento al piano terreno con annessi area cortilizia pertinenziale esclusiva, pertinenziali cantina e due boxes ad uso autorimessa privata al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili di xxx

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:

(allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9)

Intestati:

xxx

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

CORPO: A- APPARTAMENTO

dati identificativi: **foglio 8, particella 604, subalterno 712**

dati classamento: categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq.132, totale escluse aree scoperte mq. 111, rendita €929,62.

Indirizzo: MAGENTA Via Goito 11 piano T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2019 Pratica n. MI0437835 in atti dal 27/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 125331.1/2019)
- Variazione del 24/12/2018 Pratica n. MI0503376 in atti dal 27/12/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREAURBANA (n. 170298.1/2018)

CORPO: B- CANTINA

dati identificativi: **foglio 8, particella 604, subalterno 732**

dati classamento: categoria C/2, classe 5, consistenza mq.4, superficie catastale totale mq.5, rendita €19,01.

Indirizzo: MAGENTA Via Goito 11 piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2019 Pratica n. MI0437835 in atti dal 27/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 125331.1/2019)
- Variazione del 24/12/2018 Pratica n. MI0503376 in atti dal 27/12/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREAURBANA (n. 170298.1/2018)
-

CORPO: C- AUTORIMESSA

dati identificativi: **foglio 8, particella 604, subalterno 739**

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza mq.17, superficie catastale totale mq.18, rendita €75,51.

Indirizzo: MAGENTA Via Goito 11 piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2019 Pratica n. MI0437835 in atti dal 27/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 125331.1/2019)
- Variazione del 24/12/2018 Pratica n. MI0503376 in atti dal 27/12/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREAURBANA (n. 170298.1/2018)

CORPO: D- AUTORIMESSA

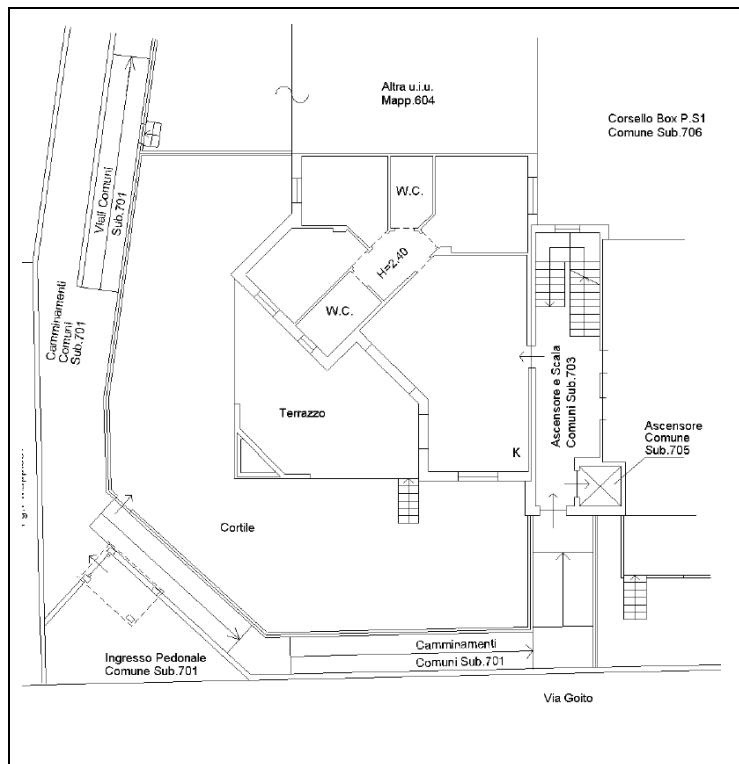
dati identificativi: **foglio 8, particella 604, subalterno 741**

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza mq.28, superficie catastale totale mq.30, rendita €124,36.

Indirizzo: MAGENTA Via Goito 11 piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2019 Pratica n. MI0437835 in atti dal 27/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 125331.1/2019)
- Variazione del 24/12/2018 Pratica n. MI0503376 in atti dal 27/12/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREAURBANA (n. 170298.1/2018)



Stralcio Planimetria catastale A/2

1.4. Coerenze (come da atto di compravendita):

DELL'APPARTAMENTO E AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE: unità immobiliare sub. 708; affaccio su corsello comune, vano scala e pianerottolo comuni ed enti comuni; ancora enti comuni per due lati;

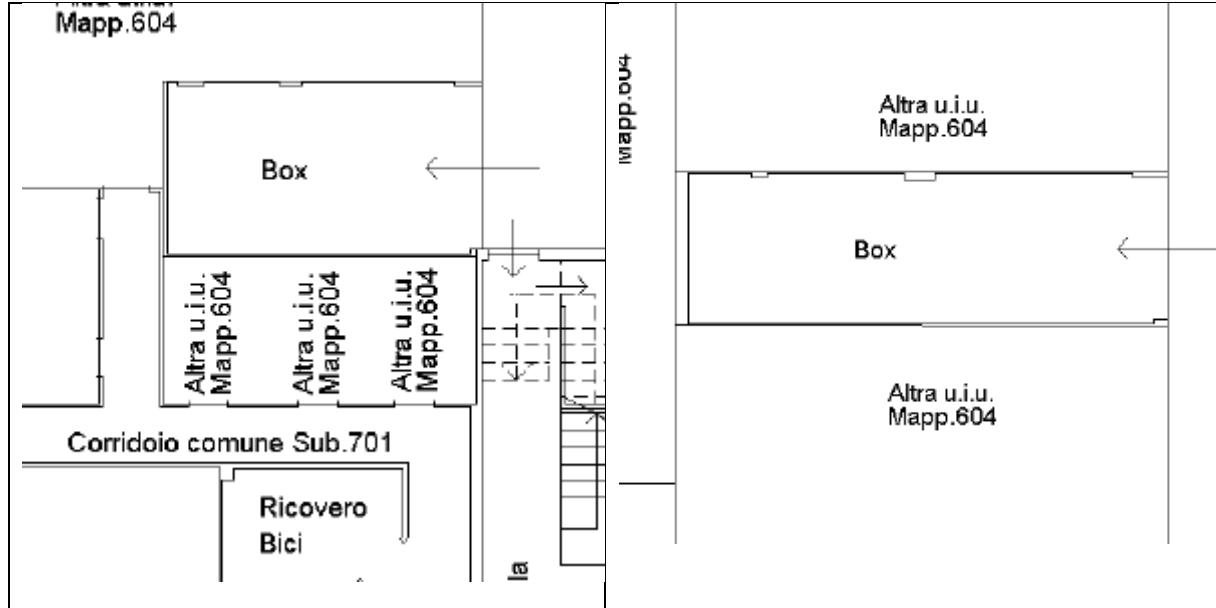
DELLA CANTINA: box sub. 739; vano scala comune; corridoio comune; cantina sub. 731;

DEL BOX-AUTORIMESSA SUB. 739: box sub. 740; corsello comune; cantine subb. 732, 731 e 730; corridoio comune e box sub. 740;

DEL BOX-AUTORIMESSA SUB. 741: box sub. 742; corsello comune; box sub. 740; terrapieno.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no



Stralcio Planimetria catastale corpi C-D autorimesse

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MAGENTA (MI)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: fabbricati residenziali

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

Servizi offerti dalla zona: Stadio comunale, Liceo scientifico statale, orti urbani, negozi al dettaglio.

Caratteristiche descrittive esterne (allegato rilievo fotografico):

Palazzina residenziale di recente costruzione composta tre piani fuori terra e un piano interrato. Il fabbricato è dotato di due accessi, uno pedonale e uno carrabile che conduce al cortile interno dove sono ubicati i box di proprietà.

Principali finiture esterne:

- facciate: intonaco + zoccolatura in pietra;
- accesso su strada: cancelli pedonali e carrai in ferro;
- ascensore: presente;
- oscuranti: tapparelle;
- condizioni generali del fabbricato e delle parti esterne: ottime

2.2. Caratteristiche descrittive interne (allegato rilievo fotografico):

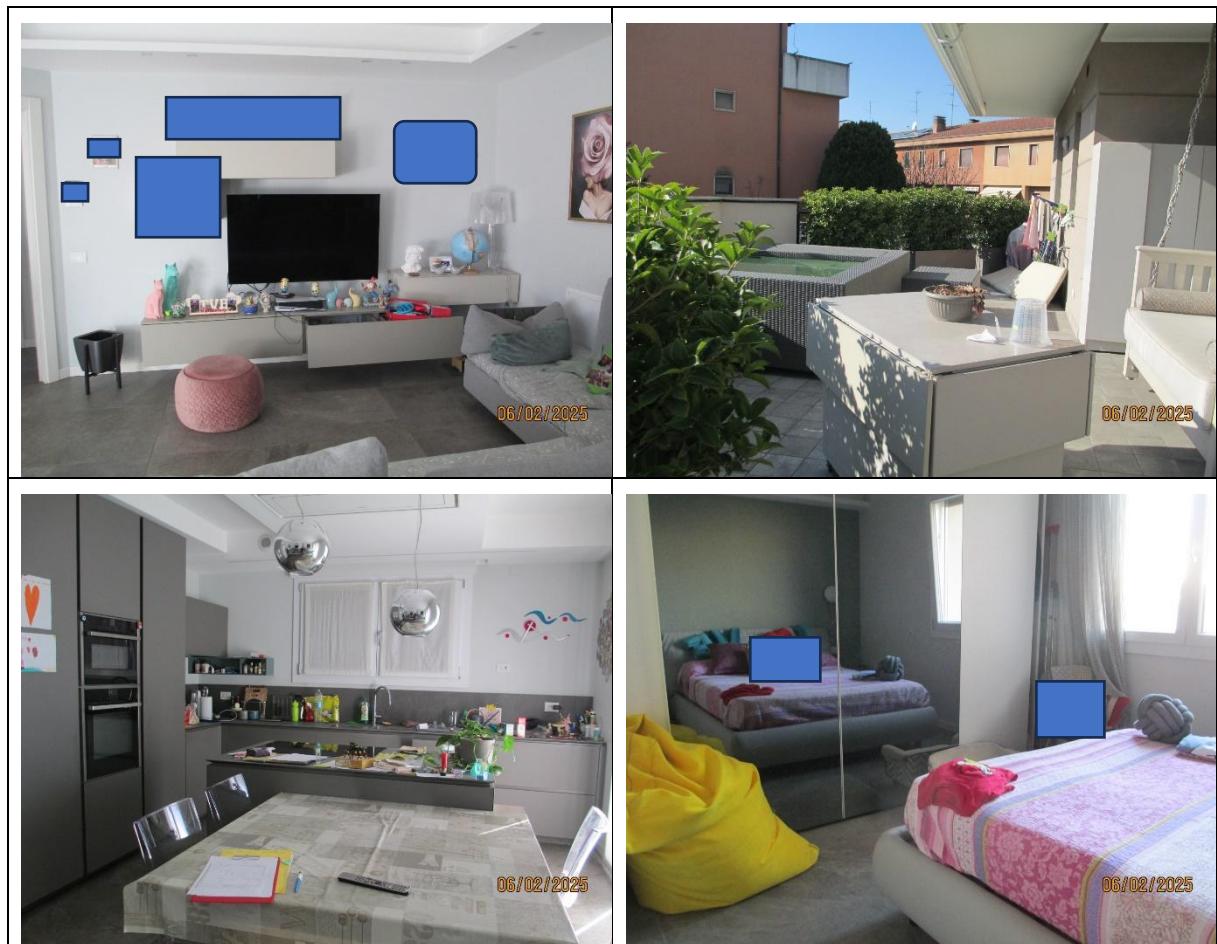
appartamento: si accede sia dalle parti comuni che da cancelletto posizionato nel giardino.

L'appartamento è situato al piano rialzato ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni di cui uno con finestra. Dal soggiorno si accede ad un grande terrazzo da cui, attraverso una scaletta si accede al giardino di proprietà.

Annessa all'appartamento vi è una cantina sita al piano interrato.

Fanno parte della proprietà anche due box con accesso dal corsello comune sul retro del fabbricato.

Si evidenzia che l'appartamento è in Classe Energetica A4, dotato ventilazione meccanizzata, riscaldamento a pavimento e raffrescamento



Alcune immagini esemplificative dell'appartamento e si rimanda all'allegato Rilievo Fotografico per ulteriori immagini

Corpo A: principali finiture interne:

- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle nei bagni e in cucina
- pavimenti: grandi lastre in gres;
- pavimenti bagni e cucina: piastrelle
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi;
- porta d'accesso: portoncino blindato;
- porte interne: battente finitura laccata;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. Termico e acqua calda sanitaria: centralizzato;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- pavimentazione terrazza: piastrelle gres
- condizioni generali: ottime

*Si segnalano macchie di sporco dovuto a umidità sulle pareti rivestite della doccia.

Corpo B: cantina

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: smalto bicomponente
- accesso: porta battente in lamiera
- condizioni generali della cantina: buone

Corpo C: autorimessa singola

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: smalto bicomponente
- accesso: basculante con telecomando
- condizioni generali del box: buone

Corpo D: autorimessa doppia

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: smalto bicomponente
- accesso: basculante con telecomando
- condizioni generali del box: buone

2.3. Breve descrizione della zona

Zona prevalentemente residenziale composta da piccoli fabbricati

2.4. Certificazioni energetiche

Attestato di prestazione energetica n. 1513000006919 valido fino al 28.02.2029 (allegato 15) -
Classe A4: EP gl,nren 30,97 kWh/mq. anno

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti: L'Amministrazione ha inoltre inviato la documentazione tecnica relativa agli impianti elettrici-idraulici-termici comuni. La scrivente segnala che questa documentazione non viene allegata alla presente relazione causa peso eccessivo ma resta a disposizione nel caso di richieste motivate.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Edificio recente con collaudo cementi armati presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 6.02.2025 alla presenza del Custode Giudiziario era presente il debitore

3.2. Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta l'Agenzia delle Entrate ha inviato Comunicazione riguardante la non sussistenza di contratti registrati per i beni (**all. 10**)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 10.04.2019 ad oggi

In forza di atto di compravendita stipulato da Notaio xxx

Si rimanda all'atto di provenienza (allegato 13) per la verifica di tutti i patti e le condizioni ivi descritti.

4.2. Precedenti proprietari

xx

Proprietà 1/1

dal 27.07.2017 fino 23.03.2017

In forza di atto di costituzione di società stipulato da Notaio xxx

xxx

Proprietà 1/1

dal 23.03.2017 fino al 10.04.2019

In forza di atto di compravendita stipulato da Notaio xxx

xxx

Proprietà 1/1

dal 16.12.1995 fino al 23.03.2017

In forza di atto di compravendita stipulato da Notaio xx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti datata 26.08.2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.13**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (**all. 11-12**) alla data del 18.11.2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
-

- **Misure Penali**
-

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

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

Atto ricognitivo della densità edilizia e Vincolo unilaterale di asservimento dell'area sita in Magenta Via Alda Merini 30 ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme di attuazione del PGT del 11.02.2019 rep.2078/1723 registrato a Milano il 26.02.2019 n.6518 serie 1T (si rimanda all'allegato 14 per i contenuti).

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il xxx derivante da decreto ingiuntivo a favore xxx per la somma di €20.000.

Nota: sulla certificazione notarile allegata agli atti è presente anche una **Ipoteca Volontaria** iscritta xxx

- **Pignoramenti**

Pignoramento Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano xxx a favore xxxea per la somma di €14.128,26 oltre interessi e spese.

Altre trascrizioni

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da ImmobilGest & Consulting srl con sede in Marcallo Con Casone che a fronte della richiesta della scrivente ha fornito le seguenti informazioni:
(allegato regolamento condominiale a cui si rimanda)

6.1. Spese di gestione condominiale

Millesimi:

proprietà 70,97/1000- scala B 99,70/1000- ascensore scala B 99,70- proprietà appartamento 79,37/1000- riscaldamento 71,2971000-raffrescamento 105,88/1000, ASC 75,41/1000

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

circa €1.900 + consumi personali riscaldamento, raffrescamento, acqua calda sanitaria e acqua potabile di circa €.2.200

- la posizione debitoria per le proprietà della proprietà ad oggi rate scadute, è di € -7.243,35 di cui: € -4.691,14 debito risultante dal bilancio condominiale es. 2023/2024 + € -2.552,21 per rate scadute preventivo spese d'es. 2024/2025

L'Amministrazione ha inoltre inviato la documentazione tecnica relativa agli impianti elettrici-idraulici-termici comuni. La scrivente segnala che questa documentazione non viene allegata alla presente relazione causa peso eccessivo ma resta a disposizione nel caso di richieste motivate.

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 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

Fabbricato di recente costruzione dotato di VMC e riscaldamento a pavimento di classe energetica A4

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di MAGENTA:

destinazione ammessa residenziale

descr. Geologica: aree con discrete caratteristiche ma con limitata soggiacenza della falda

fattibilità geologica: fattibilità con modeste limitazioni

classe paesaggistica: 4

Sensibilità paesaggistica: elevata

7.1. Pratiche edilizie visionate presso il competente Ufficio del Comune

In data 6.02.2025 la scrivente si è recata presso l'Ufficio tecnico di Magenta dove ha potuto visionare le pratiche edilizie di seguito elencate.

L'edificio è stato edificato attraverso le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 22 febbraio 2017, Protocollo 8169 Pratica edilizia 66/2017;
- Autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 6 marzo 2017 numero 17/2017, Pratica edilizia 6-2016/373AU;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante della D.I.A. sopra citata, presentata in data 20 dicembre 2018, Protocollo 54942;
- Comunicazione di Inizio lavori Protocollo 16108 del 11.04.2017
- Dichiarazione di fine lavori in data 19 marzo 2019;
- Segnalazione certificata per l'agibilità in data 19 marzo 2019, protocollo numero 13326, completa nei suoi allegati;

7.2. Conformità edilizia Corpi A-B-C-D

conformi

7.3. Conformità catastale Corpi A-B-C-D

conformi

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in loco dalla scrivente.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

NOTA: il calcolo della superficie commerciale è basato su conformazione e destinazione d'uso come asseverate in Concessione in sanatoria n.581/1988

| destinazione | Superficie esterna linda SEL (m ²) | coefficienti | sup. commerciale linda (m ²) |
|------------------------|--|--------------|--|
| appartamento | 110 | 1,00 | 110,00 |
| terrazza | 38 | 0,30 | 11,40 |
| Giardino di proprietà* | 44,00 | 0,10 | 4,40 |
| Cantina | 4,80 | 0,25 | 1,20 |
| totale | | | 127,00 |
| Autorimessa C | 17 | 1,00 | 17 |
| Autorimessa D | 29 | 1,00 | 29 |

*area esterna: 30% sup. coperta= 30%X148= 49

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato);
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilevo superfici e caratteristiche in data 6.02.25)

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.

9.2. Fonti d'informazione

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in data 6.02.25)

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato di nuova costruzione:

1) Appartamento in Palazzina di 7 piani di nuova costruzione via Milano

€232.600,00 mq.99–piano 1- balcone – Classe A - €/mq.2.343

2) Appartamento in Palazzina di nuova costruzione centro

€204.000,00 mq.89–piano 1- terrazzo – Classe A - €/mq.2.292

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori allineati con i valori esposti da listino OMI di seguito evidenziato:

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate MAGENTA
ZONA SEMICENTRALE
(1° semestre 2024)

| Tipologia | Stato | Val.min | Val.max | Loc.min | Loc.max |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Abitazioni civili | Ottimo | 1750 | 2350 | 7,6 | 10,5 |
| Abitazioni civili | Normale | 1300 | 1700 | 5,5 | 7,5 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1000 | 1350 | 4,5 | 6 |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1400 | 1800 | 6,1 | 7 |
| Box | Normale | 600 | 1000 | 2,9 | 5 |
| Ville e Villini | Normale | 1450 | 1700 | 4,9 | 6,3 |
| Ville e Villini | Ottimo | 1750 | 2300 | 6,4 | 9 |
| Magazzini | Normale | 500 | 750 | 3,2 | 4,5 |
| Negozi | Normale | 1150 | 1650 | 6,8 | 10 |
| Uffici | Ottimo | 1000 | 1250 | 5 | 6,8 |
| Uffici strutturati | Ottimo | 1200 | 1450 | 6,4 | 8 |
| Capannoni industriali | Normale | 450 | 650 | 2,8 | 4 |
| Capannoni tipici | Normale | 550 | 700 | 3,3 | 4,5 |
| Laboratori | Normale | 500 | 700 | 3,2 | 4,5 |

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

+ zona centrale residenziale

+ esposizione e luminosità

Condizioni manutentive fabbricato e parti comuni: ottimo

+ stato manutentivo appartamento e box: ottimo

+ Classe energetica A4

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare descritta nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto

e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- **il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura: €/mq.2.350 per la villa e €/mq.1.000 per i box**

| descrizione | MQ. | Prezzo unitario (€/m ²) | Valore complessivo (1/1) |
|---------------------------|------------|-------------------------------------|--------------------------|
| categoria | | | |
| Corpo A+B | A/2 | 127 | €298.450,00 |
| Corpo C | C/6 | 17,00 | 17.000,00 |
| Corpo D | C/6 | 29,00 | 29.000,00 |
| Totale Arrotondato | | | €345.000,00 |

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 LOTTO 1 | €345.000,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | € 17.250,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: | -€00 |
| Spese condominiali non presenti | €8.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | €00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato | €320.000,00 |

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

no

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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 a mezzo mail ordinaria.

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.

Con ossequio.

Milano li: 12 febbraio 2025

l'Esperto Nominato

Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

- 1) Visura A2
- 2) Visura C2
- 3) Visura C6_739
- 4) Visura C6_741
- 5) Estratto di mappa
- 6) Planimetria A2
- 7) Planimetria C2
- 8) Planimetria C6_739
- 9) Planimetria C6_741
- 10) Comunicazione agenzia delle entrate
- 11) Elenco formalità sub.712
- 12) Elenco formalità sub.739
- 13) Atto provenienza
- 14) Atto unilaterale d'obbligo
- 15) APE
- 16) Regolamento condominiale
- 17) Rilievo condominiale
- 18) Pratiche edilizie
- 19) Perizia privacy