

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 2163/2016**

Giudice delle Esecuzioni: **XXXXX**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Preneste 6



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Privata Preneste 6

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 337, particella 9, subalterno 48,

### Stato occupativo

In occasione del sopralluogo esperito in data 12 febbraio 2021, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata dallo stesso esecutato, XXXXX nato a Fano il 01/01/1938, CF XXXXX.

### Contratti di locazione in essere

In data 14 febbraio 2022 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di MILANO - Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo -, su istanza dello scrivente ha comunicato quanto segue: *"Dalle interrogazioni effettuate nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, con particolare riferimento agli atti del registro, non si evince la presenza di alcun contratto di locazione posto in essere, in qualità di locatore, dal sig. XXXXXXXX."*

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 130.000,00

**LOTTO 001****(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento in Comune di MILANO, all'indirizzo Via Privata Preneste 6, della superficie commerciale di 80,15 mq, posto al primo piano di stabile condominiale, interno 48, scala C, composto da tre locali di cui uno con balcone, oltre servizi (bagno e cucinotto) e ingresso con annesso vano cantina al piano S1.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX nato a Fano il 01/01/1938, CF XXXXXXXXXX.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 5)**

Intestati: XXXXXX

Proprietà: 1/1

Dati identificativi: **fg. 337 part. 9 sub. 48**

Dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 80 mq (totale escluse aree scoperte 79 mq), rendita catastale € 426,08.

Indirizzo: Via Privata Preneste 6, piano 1-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che sulla planimetria acquisita presso l'Agenzia delle Entrate non è riportato il vano cantina che di contro è compravenduto con l'appartamento come risulta dall'atto di provenienza.**

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 30/01/1943 non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco.

**1.4. Coerenze**

Appartamento: a nord appartamento n. 25; ad est area comune; a sud vano scala; ad ovest appartamento n. 47.

Cantina: a nord cantina n. 16; a destra corridoio comune; a sud cantina di proprietà di terzi; ad ovest via Preneste.

Il tutto come dedotto dall'atto di provenienza **(all. 3)**

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

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona (OMI): D24/Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, farmacie, parcheggi, hotel, ospedali, ristoranti, scuole pubbliche e private, centri sportivi, Municipio 7 (circa 4 Km).

Principali collegamenti pubblici: autobus distante circa 600 m - Linea 16; metropolitana distante circa 700 m - Fermata Segesta Linea M5 - Lilla.

Collegamento alla rete autostradale: circa 4 Km dalla Autostrada A4/E64 Torino-Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 10)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ante '67

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: tinteggiate con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 10)

Abitazione di tipo popolare, posta al primo piano di stabile condominiale, interno 48, scala C, composta da tre locali di cui uno con balcone, oltre servizi (bagno e cucinotto) e ingresso con annesso vano cantina al piano S1.

**Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che sulla planimetria acquisita presso l'Agenzia delle Entrate non è riportato il vano cantina che di contro è compravenduto con l'appartamento come risulta dall'atto di provenienza.**

Appartamento (piano primo):

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro; in ceramica di tonalità chiara nei bagni (sino ad H=210 cm) e in cucina (sino ad H sotto-pensili);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di tonalità scura in tutti i locali ad eccezione del bagno dove le piastrelle sono in tonalità chiara;
- infissi esterni: finestre e portafinestra in legno, con vetro singolo, tinteggiate di colore bianco; avvolgibili in legno tinteggiati di colore verde;
- porta d'accesso: in legno, del tipo semplice non blindata;

- porte interne: in legno e vetro, tinteggiati di colore bianco; la porta di accesso alla cucina e al soggiorno del tipo a soffietto;
- servizio igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet e piatto doccia;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale;
- impianto termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni in ghisa;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'abitazione: mediocri.

Cantina (piano S1):

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

#### **2.4 Breve descrizione della zona**

Il bene insiste in uno stabile condominiale, la cui costruzione, da quanto si rileva dall'atto di compravendita è ante '67, ubicato in zona periferica della città, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

Trattasi di abitazione composta da tre locali di cui uno con balcone, oltre servizi (bagno e cucinotto) e ingresso con annesso vano cantina al piano S1.

**Si evidenzia ancora per pronto riferimento del Signor Giudice che sulla planimetria acquisita presso l'Agenzia delle Entrate non è riportato il vano cantina che di contro è compravenduto con l'appartamento come risulta dall'atto di provenienza.**

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

#### **2.5 Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### **2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

#### **2.7 Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12 febbraio 2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni l'immobile era occupato dall'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Fano il 01/01/1938, CF XXXXXXXXXXXXXXXX. **(all. 2).**

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

In data 14 febbraio 2022 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di MILANO - Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo -, su istanza dello scrivente ha comunicato quanto segue: *"Dalle interrogazioni effettuate nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, con particolare riferimento agli atti del registro, non si evince la presenza di alcun contratto di locazione posto in essere, in qualità di locatore, dal sig. XXXXXXXXX."* **(all. 3).**

### 4 PROVENIENZA (all. ..)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Gianfranco Benetti.

#### 4.1 Attuali proprietari

**XXXXX** nato a Fano (PS) il 01/01/1938 CF XXXXXXXX per la quota di 1/1.

Per la quota di 1/2 in forza di dichiarazione di successione in morte di XXXX, nato a Fossombrone il 20 marzo 1910, deceduto il 7 aprile 1996, giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 5 ottobre XX al n. XX Vol. XX, trascritta nei RR.II. di Milano 1 il 26 settembre 2008 ai n. XXXX;

Quanto alla residua quota di 1/2 in forza di dichiarazione di successione in morte della signora XXX, nata a Isola del Piano (PS) il 17 febbraio 1917, deceduta il 6 maggio 1996, giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 5 ottobre XX al n. XX Vol. XX, trascritta nei RR. II. di Milano 1 il 26 settembre 2008 ai nn. XXXX/XXX.

#### 4.2 Precedenti proprietari

- **XXX** nato a Fossombrone (PS) il 20/03/1910 CF XXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita **(dal 16/10/1990 fino al 07/04/1996)**, con atto stipulato il 16/10/1990 a firma di Notaio Dott. Nicola Grimaldi ai nn. XXX di repertorio, registrato il 05/11/1990 a Milano ai nn. XX serie 2V, trascritto il 19/12/1990 a Milano1 ai nn. XXX.
- **XXX** nata a Isola del Piano (PS) il 17/02/1917 CF XXXX e **XXX** nato a Fano (PS) il 01/01/1938 CF XXXX per la quota di 1/2 cad, in forza di dichiarazione di successione in morte di XXX **(dal 07/04/1996 fino al 06/05/1996)**, registrato il 05/10/1996 a Milano ai nn. XXX Vol. XXX, trascritto il 26/09/2008 a Milano1 ai nn. XXX/XXX.

**N.B. dal certificato notarile si rileva che non risultano trascritte le accettazioni dell'eredità diretta dai signori XXX e XXX, e che comunque trattasi di successioni anteriori al ventennio.**

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Gianfranco Benetti, Notaio in Rozzano alla data del 5 dicembre 2016 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 16 gennaio 2022 **(all. 6)** 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**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

  - Ipoteca volontaria

Nessuna

  - Ipoteca giudiziale

Nessuna

  - Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

  - Pignoramento del 11/08/2016 atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano rep. 39526 trascritto il 29/11/2016 a Milano 1 ai nn. XXX/XXX derivante da verbale di pignoramento immobiliare contro **XXX** nato a Fano (PS) il 01/01/1938 CF XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **ALER MILANO - AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE**, sede Milano, CF XXXXX.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da A.L.E.R. - Filiale Uno sud-ovest con sede in Via Saponaro n. 24, Milano che non ha fornito le informazioni richieste

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: /

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che dalla documentazione in atti, in particolare dal "Ricorso per decreto ingiuntivo"

alla data del 18 febbraio 2016 la A.L.E.R. era creditrice nei confronti dell'esecutato XXXX dell'importo di € 23.708,80.

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

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**

/

## **6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

# **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in trattazione risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con delibera n. 34 del 14/10/2019, nel Tessuto urbano consolidato (TUC), in "Ambito contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR) - Tessuto urbano a impianto aperto".

## **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano, istanza di accesso agli atti a cui l'Ufficio Visure non ha dato allo stato seguito, nonostante sia stato sollecitato per le vie brevi il Responsabile dell'Ufficio.

Premesso quanto sopra, dalla trascrizione dell'atto di provenienza a rogito del Notaio Dott. Nicola Grimaldi rep. 44.754 del 16 ottobre 1990, con riguardo alla conformità edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, si legge: "(...) la parte venditrice ha dichiarato che l'immobile oggetto della trascrivenda compravendita è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e che nessuna modifica che comporti licenze o autorizzazioni amministrative è stata apportata all'immobile stesso."

## **7.2 Conformità edilizia:**

Premesso quanto sopra lo scrivente riferisce, come ha riferito, solo sulla conformità catastale del bene sottoposto a esecuzione forzata.

## **7.3 Conformità catastale:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 30/01/1943

Le difformità consistono in demolizione di nicchia, il tutto come evidenziato nella planimetria di raffronto che segue.

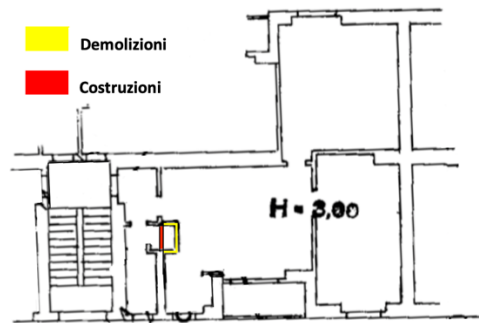
**Si evidenzia ancora che sulla planimetria acquisita presso l'Agenzia delle Entrate non è riportato il vano cantina che di contro è compravenduto con l'appartamento come risulta dall'atto di provenienza.**



ICP



Estratto da planimetria catastale presentata il 30/01/1943



Planimetria di raffronto - stato alla data del sopralluogo

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria e a seguire aggiornamento del DOCFA planimetria catastale e nuovo DOCFA per la cantina.

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione pratica edilizia in sanatoria: € 1.200,00
- aggiornamento planimetria catastale: € 500,00
- diritti di segreteria - aggiornamento catastale: € 100,00
- sanzione pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Indici mercantili

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	78,0	100%	78,0
balconi	mq.	3,0	30%	0,9
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		<b>86,0</b>		<b>80,2</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla da-

ta della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Corpo", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel corpo, per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del corpo. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del corpo.

Per il caso in trattazione, previo accesso alla Conservatoria di Milano<sup>1</sup> sono stati individuati tre comparabili con caratteristiche tecnico-economiche simili all'immobile da stimare.

## **9.2 Fonti d'informazione**

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 -

## **9.3 Valutazione LOTTO 001**

### **COMPARATIVO 1 (all. 7)**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/04/2020

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: Appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, due camere, due bagni, con annesso vano di cantina pertinenziale al piano interrato.

Indirizzo: Milano - Via Daniele Ricciarelli 24

Prezzo: 130.000,00 Euro

### **COMPARATIVO 2 (all. 7)**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/06/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi con annesso pertinenziale vano cantina al piano sottostrada.

Indirizzo: Milano - Piazzale Selinunte 4

Prezzo: 130.000,00 Euro

### **COMPARATIVO 3 (all. 7)**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/05/2020

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: Appartamento al piano rialzato composto da ingresso, due locali, servizio igienico e veranda, con annesso vano cantina.

Indirizzo: Milano - Via Preneste 2

Prezzo: 113.000,00 Euro

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 113.000,00
Consistenza	80,15	0,0	0,0	0,0
Data [mesi]	0,0	24,0	10,0	23,0
Prezzo unitario	-	0,00	0,00	0,00
Superficie appartamento	78,00	68,00	76,00	53,00
Balcone	3,00	2,70	3,00	3,00
Cantina	5,00	6,00	6,00	4,80
Livello di piano	1	2	1	0
Stato di manutenzione	1	2	1	2

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,33	€ 422,50	€ 422,50	€ 367,25
Prezzo unitario		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie appartamento		€ 1.690,51	€ 1.690,51	€ 1.690,51
Balcone		€ 507,15	€ 507,15	€ 507,15
Cantina		€ 422,63	€ 422,63	€ 422,63
Livello di piano	0,50%	€ 650,00	€ 650,00	€ 565,00
Stato di manutenzione		€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 113.000,00
Data [mesi]	€ 10.140,00	€ 4.225,00	€ 8.446,75
Prezzo unitario	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie appartamento	€ 16.905,10	€ 3.381,02	€ 42.262,75
Balcone	€ 152,14	€ 0,00	€ 0,00
Cantina	-€ 422,63	-€ 422,63	€ 84,53
Livello di piano	-€ 650,00	€ 0,00	€ 565,00
Stato di manutenzione	-€ 20.000,00	€ 0,00	-€ 20.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 136.124,62</b>	<b>€ 137.183,39</b>	<b>€ 144.359,03</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**139.222,34 €**

Divergenza:

5,51%

&lt;

**10 %**

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 80,15 x 1.737,02 = **139.222,34 €**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **139.222,34 €**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **139.222,34 €**

Si evidenzia che la stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**9.4 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 001	€ 139.222,34
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.961,12
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.800,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 129.461,22
<b>arrotondato</b>	<b>€ 130.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00
<b>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.</b>	

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e dovranno prevedersi adeguati interventi di messa a norma degli impianti.

**Si segnala che sulla planimetria acquisita presso l'Agenzia delle Entrate non è riportato il vano cantina che di contro è compravenduto con l'appartamento come risulta dall'atto di provenienza.**

Si segnala altresì la necessità di provvedere alla regolarizzazione della planimetria catastale previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, il tutto come indicato nel paragrafo 7.3.

Il sottoscritto ing. Anna Guerriero 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 posta 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.

Milano li: 1° Aprile 2022

l'Esperto Nominato  
Ing. Anna Guerriero

**ALLEGATI**

Allegato 1 Nomina esperto, quesito, giuramento;

Allegato 2 Verbale di sopralluogo

Allegato 3 Atto di provenienza;

Allegato 4 Verifica sussistenza APE - Consultazione banca dati CENED - Negativa;

Allegato 5 Estratto di mappa, planimetria, visure storiche;

Allegato 6 Ispezione ipotecaria: elenco formalità; note di trascrizione e di iscrizioni;

Allegato 7 Atti di compravendita: comparabile 1, comparabile 2 e comparabile 3;

Allegato 8 Elenco delle formalità - iscrizioni e trascrizioni - gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

Allegato 9 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;

Allegato 10 Rilievo fotografico esterno e interno.