

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 253/2024

Condominio Quartiere Giardino – TREZZO SULL'ADDA - C.F.: 91502800153

contro:

(omissis)

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Silvia VAGHI**

Custode: **avv. Barbara DELFINI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) – Via Trento e Trieste, 10

Appartamento al piano rialzato con annessi cantina ed autorimessa.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI): via Trento e Trieste, 10:

CORPO 1

Foglio 13, Mappale 129, Subalterno 2 – Categoria catastale A/3;

CORPO 2

Foglio 13, Mappale 129, Subalterno 21 – Categoria catastale C/6;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **25-10-2024** – ved. verbale **allegato 17**) - era presente il Sig. (omissis), dichiaratosi zio dei debitori, il quale ha riferito di abitare l'immobile in base ad accordi essendo appunto lo zio degli esecutati.

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 22-8-2024 – qui **allegato 10**) – non risultano contratti d'affitto stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

Consequente l'**immobile è da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

Proprietari:

- (omissis); **Proprietà per 1/2** in stato civile celibe – residente in (omissis) – ved. **allegati 11.n).**
- (omissis); **Proprietà per 1/2** in stato civile libero – residente in (omissis) – ved. **allegati 11.n).**

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 205.000,00.=**



LOTTO UNICO

Comune di **TREZZO SULL'ADDA (MI) – Via Trento e Trieste, 10** - Appartamento al piano rialzato con annessi cantina ed autorimessa.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**

Comune di **TREZZO SULL'ADDA (MI) – Via Trento e Trieste, 10:**

CORPO 1

Appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone **con annessa cantina** al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Trezzo sull'Adda** come segue: **Foglio 13, Mappale 129, Subalterno 2, VIALE TRENTO E TRIESTE n. 8-A Piano S1 - T, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 120 mq., Totale Escluse aree scoperte mq. 119 mq., Rendita Euro 454,48;**

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (*): ascensore comune, proprietà di terzi, cortile mappali 732, 138 e 732, enti comuni.

Coerenze da Nord in senso orario della cantina (*): cortile mappale 732, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- (omissis) – Proprietà per 1/2;
- (omissis) - Proprietà per 1/2.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 18/04/1989.

CORPO 2

Autorimessa al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Trezzo sull'Adda** come segue: **Foglio 13, Mappale 129, Subalterno 21, VIALE TRENTO E TRIESTE n. 8-A Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale 15 mq., Rendita Euro 85,22;**

Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi su due lati, cortile mappale 732, proprietà di terzi.



Attualmente intestato a:

- (omissis) – Proprietà per 1/2;
- (omissis) - Proprietà per 1/2.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 18/04/1989.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 di piena proprietà** di:

- (omissis); **Proprietà per 1/2** in stato civile celibe – (omissis) – ved. **allegati 11.n).**
- (omissis); **Proprietà per 1/2** in stato civile libero – residente in (omissis) – ved. **allegati 11.n).**

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: -----

DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche [allegato 4](#)).

In Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale del Comune di Trezzo sull'Adda posto a ca km. 40 a Nord-Est del Capoluogo, ed è stato costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

Trattasi di costruzione con sistema intelaiato in travi e pilastri in calcestruzzo armato con solai in laterocemento.

Le finiture sono di tipo civile e tipiche dell'epoca con facciate rivestite prevalentemente in klinker



ed in buono stato di manutenzione.

Trattasi di fabbricato con conformazione planimetrica ad “S” di n. 3 piani fuori terra.

L'appartamento in esame è sito al piano rialzato ed è composto da un ampio ingresso, un soggiorno con balcone, una cucina, disimpegno, n. 2 camere, un bagno ed un ripostiglio.

Le finiture sono di tipo civile con pavimenti in lastre di marmo lucidato tipo botticino per la zona giorno, piastrelle bicolore per il bagno, piastrelline beige per la cucina e lamparquet per le camere da letto.

Pareti finite a gesso con tinteggiatura in idropittura.

La cucina presenta rivestimento ceramico solo nella porzione tra piano cottura e pensili mentre le pareti del bagno sono rivestite fino a ca ml. 2,00 di altezza in piastrelle ceramiche grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato finitura noce tanganka con sovrapporta in vetro.

I serramenti esterni sono in legno di abete mordenzato colore naturale con vetro semplice.

Presenti termosifoni in ghisa con termorilevatori.

In bagno sono presenti sanitari colore bianco – vaso, bidet, lavabo e doccia – dotati di miscelatori monocomando.

In cucina è presente caldaia murale a gas per l'acqua calda ad uso sanitario.

In soggiorno ed in corridoio sono presenti split per l'aria condizionata con motore sul balcone.

Il riscaldamento è condominiale.

L'altezza netta interna risulta pari a ca ml. 3,00.

Come si può rilevare dalle fotografie allegate lo stato di manutenzione risulta molto buono.

Al piano seminterrato sono presenti la cantina e l'autorimessa.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)**

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. **allegato 4))**

Centrale.

2.4 Certificazioni energetiche:

Nel sito del CENED da qualche giorno risulta momentaneamente non disponibile l'acquisizione dell'APE dal data base - (ved. **allegato 13)**).

All'atto di acquisto del 2012 – ved. **allegato 9.1)** risulta allegato A.C.E. tuttavia scaduto in data 16-3-2020.

In ogni caso l'acquisizione dell'APE non è obbligatoria per le esecuzioni immobiliari.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica



Non reperita.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 17):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **25-10-2024** – ved. verbale **allegato 17** - era presente il Sig. (omissis), dichiaratosi zio dei debitori, il quale ha riferito di abitare l'immobile in base ad accordi essendo appunto lo zio degli esecutati.

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. allegato 10):

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 22-8-2024 – qui **allegato 10** – non risultano contratti d'affitto stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

Consequente l'immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- (omissis); **Proprietà per 1/2** in stato civile celibe – residente in (omissis) – ved. **allegati 11.n**).
- (omissis); **Proprietà per 1/2** in stato civile libero – residente in (omissis) – ved. **allegati 11.n**).

in base al **seguinte titolo**:

Acquisto di quota di 1/1 di proprietà in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Dr. Aurelio GAVAZZI Notaio in Cologno Monzese - in data 20-11-2012 rep. 288172/44540 **trascritto a Milano 2 in data 28-11-2012 ai nn. 117022/78849 contro** (omissis) – ved. **allegato 9.1**);

4.2 Precedenti proprietari:

2. I suddetti (omissis) **avevano a loro volta acquistato a loro favore la quota di 1/1 di proprietà** in base ai seguenti titoli:

. per **la quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno e pertanto per complessivi 8/12** (otto dodicesimi) per successione di (omissis), denuncia di successione registrata a Sanremo il giorno 11 maggio 2010 al n. 551 Vol. 9990, **trascritta a Milano 2^ in data 23 agosto 2010 ai n.ri 108.117/63.550 – allegato 1.2.2**);

- per **la quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno e pertanto per complessivi 4/12** (quattro dodicesimi) per successione di (omissis), denuncia di successione registrata a Gorgonzola il giorno 13 maggio 2010 al n. 722 Vol. 9990/2010, **trascritta a Milano 2^ in data 26 agosto 2010 ai n.ri 110.473/65.831 - allegato 1.2.3**);

- risultano **trascritte le accettazioni dell'eredità** contro i sopradetti n. 2 *de cuius* presso la Conservatoria dei RR.II. di **Milano 2 in data 28-11-2012 ai nn. 117020/78847 e nn. 117021/78848 – allegati 1.2.4) e 1.2.5**).

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:



3. Il tutto era pervenuto al signor(omissis) come sopra generalizzato per atto di acquisto in data 18 novembre 1973 N. 357.003/9.490.= di rep. Dr. Gian Paolo Guidobono Cavalchini Notaio, registrato a Milano Atti Pubblici il 5 dicembre 1973 al n. 3.251 - 71/M Serie E, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^ **in data 18 dicembre 1973 ai n.ri 58.981/49.809 - allegati 9.2.1) e 9.2.2)**;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data **14-3-2024 ai nn. 32718/23486**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, **così come risulta dal** certificato notarile ex art. 567 c.2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Milano in data 8-4-2024 dal Notaio Isabella CALORI di Milano, depositato sul PCT il 9-4-24 e riguardante l’intero ventennio anteriore alla trascrizione **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche presso l’archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie di n. 2 titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

5.1 **Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame. **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dal Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.



5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca giudiziale in data 21-11-2023 ai nn. 157159/27784, a favore di Condominio **Quartiere Giardino** con sede in Trezzo sull'Adda – C.F.: 91502800153 - **contro** i sig.ri (omissis) – in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 31-8-2023 rep. 7928 a garanzia del **complessivo importo di Euro 16.951,40.=** di cui **Euro 8.581,16.= per capitale.**;

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 14-3-2024 ai nn. 32718/23486, a favore di Condominio **Quartiere Giardino** con sede in Trezzo sull'Adda – C.F.: 91502800153 - **contro** i sig.ri (omissis) – in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 26-2-2024 rep. 4041 **per l'importo di Euro 11.213,00.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. [allegato 12.1](#)).

Ca Euro 3.000/anno - ved. [allegato 12.1](#)).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio qui [allegati 12.5\) e 12.6\)](#).

6.2 Arretrati: per l'immobile *de quo*:

Ca Euro 20.563,10.= - [allegato 12.2](#))

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – [allegati 14.n\)](#):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Trezzo sull'Adda alla scrivente sono state fornite scansioni relative alle seguenti pratiche edilizie reperite da detto Ufficio, come di seguito elencato.

1. **LICENZA DI COSTRUZIONE** rilasciata dal Sindaco del Comune di Trezzo sull'Adda in data 14-8-1968 Prot. n. 6586 Registro costruzioni n. 165/1968 alla Signora (omissis) per “...costruire n. 3 palazzine in viale Trento e Trieste ...da adibirsi ad uso abitazione...” – ved. [allegato 14\)](#);
2. **Autorizzazione di ABITABILITA'** – n. 165/1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Trezzo sull'Adda in data 20-9-1971 – ved. [allegato 14\)](#) – pag. 47;

* * * * *



Risulta relazione dell'Ufficio Tecnico comunale in data 24-3-1971 da cui si evince "...che le costruzioni sono state eseguite in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni contenute nella Licenza di Costruzione n. 165 in data 14/8/1968 ...che le eventuali varianti sono regolarmente approvate con licenza n. 12 in data 17/2/1971..."

Con stretto riferimento alla sola unità immobiliare interessata dalla presente procedura esecutiva immobiliare, tuttavia si rileva una maggior dimensione tra le misure rilevate rispetto a quelle riportate nella Licenza del 1968.

Ad esempio la profondità del lato minore del corpo della porzione del fabbricato in cui si trova l'appartamento *de quo* è indicata nella Licenza ml. 9,00 ma risulta ca ml. 9,25/9,30 come peraltro già annotato a matita sulla planimetria (pag. 6 allegato 14), presumibilmente dal tecnico in occasione del sopralluogo.

Risulta altresì annotata dal tecnico anche una maggiore misura del lato maggiore – ml. 23,00 anziché come progettata di ml. 22,00.

Come più sopra riportato, risulta richiamata una successiva Licenza in Variante, n. 12 del 17-2-1971, di cui tuttavia il Comune non ha prodotto alla scrivente lo scan di detta pratica edilizia.

Per ciò che concerne la distribuzione interna dell'alloggio in esame la stessa è risultata coerente con il progetto di cui alla Licenza *de quo* – pag. 6 dell'**allegato 14**) - tuttavia con differenze nelle misure rilevate dovute principalmente alle maggiori dimensioni del fabbricato di cui sopra.

In relazione quanto sopra, vista la dichiarazione di approvazione delle varianti di cui sopra si ritiene regolare l'appartamento in esame tuttavia la scrivente conferma la difformità di esecuzione e non può verificarne la rispondenza con la citata variante n. 12 del 17-2-1971.

Nel demandare dunque all'eventuale acquirente all'asta del bene un approfondimento di detto profilo, la scrivente ritiene di applicare cautelativamente **un'ulteriore decurtazione a forfait del 5%** al valore a base d'asta dell'immobile come proposto in calce al presente elaborato di stima a copertura di eventuali oneri che potrebbero gravare sull'acquirente all'asta del bene in caso di problematiche edilizie/urbanistiche.

Lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme dal punto di vista edilizio ma approvato dall'Ufficio Tecnico in virtù, parrebbe, di una variante tuttavia non sottoposta alla visura alla scrivente.

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale è regolamentare.

Non avendo visionato la variante di cui sopra non si può riferire con certezza che vi sia la regolarità dal punto di vista urbanistico. L'approvazione dell'Ufficio Tecnico fa ritenere che vi sia la regolarità urbanistica tuttavia eventuali difformità anche urbanistiche la scrivente le fa rientrare nella decurtazione forfettaria del 5% di cui al precedente paragrafo

7.3 Vincoli:



Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 15**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7** – tuttavia con lievi differenze nelle misure e lievi differenze in porzioni di tavolati.

A parere della scrivente dette lievi difformità non comportano una modifica della rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Gli spazi comuni sono stati calcolati in ca il 2% sulla sup. lorda ragguagliata.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento piano rialzato	Mq.	116,44	1	116,44
Balcone piano rialzato	"	4,93	0,50	2,46
Cantina al piano seminterrato	"	4,41	0,25	1,10
Spazi comuni	"	Tp 120,00	0,02	2,40
		Tot. Mq. ---		Totale arr. mq. 122,00



Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Autorimessa piano seminter-rato	Mq.	15,30	1	a corpo
				Totale a corpo

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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.

9.2 Fonti d'informazione – allegati 16.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 16.1):**

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.000,00/1.250,00, **valore medio: Euro/mq. 1.125,00.**

Autorimesse: minimo Euro 600/mq. max Euro 900/mq. **valore medio: Euro/mq. 750,00.**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – **allegato 16.2):**

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi appartamenti in centro, recenti Euro/mq. 1.200,00/1.650,00, **valore medio: Euro/mq. 1.425,00.**

Autorimesse a corpo: minimo Euro 15.000,00 - max Euro 17.500,00; **valore medio: Euro 16.250,00.**

Borsino Immobiliare – **allegati 16.3.n):**

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.541/1.942, **valore medio: Euro/mq. 1.741,00.**

Autorimesse: minimo Euro 762/mq. max Euro 948/mq. **valore medio: Euro/mq. 855,00.**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:



9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A3	122,0	€ 1.800,00	€ 219.600,00
Autorimessa	C6	a corpo		€ 15.000,00
			Totale	€ 234.600,00

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 UNICO	€ 234.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.730,00
•	
Spese a forfait 5% situazione edilizia ed urbanistica: ved. par. 7.1	€ 11.730,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 6.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 205.140,00
arrotondato	€ 205.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

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 comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricevuto riferimento sul punto dal Comune.



Dal titolo edilizio originario se ne deduce che trattasi di **costruzione in regime di edilizia privata** e dunque non ricadente nella tipologia di specie.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia ai debitori esecutati tramite posta ordinaria mentre al legale del creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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

Con ringraziamenti ed ossequi



Milano, 17-11-2024

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto de cuius 1
-  1.2.2) Nota Tras 23-8-2010 nn. 108117-63550 Denuncia Successione vs de cuius 1
-  1.2.3) Nota Tras 26-8-2010 nn. 110473-65831 Denuncia Successione vs de cuius 2
-  1.2.4) Nota Tras 28-11-2012 nn. 117020-78847 Accettaz eredità vs de cuius 1 solo per 8-12
-  1.2.5) Nota Tras 28-11-2012 nn. 117021-78848 Accettaz eredità vs de cuius 2 per 4-12
-  1.2.6) Ispezione ipotecaria per immobile A3 Sub. 2
-  1.2.7) Ispezione ipotecaria per immobile C6 Sub. 21
-  1.3) certificaz notarile in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Vista satellitare
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetricoNON presente
-  7.1) Planimetria catastale A3 Sub. 2
-  7.2) Planimetria catastale C6 Sub. 21
-  8.1) Visura storica CF A3 Sub. 2
-  8.2) Visura storica CF C6 Sub. 21
-  8.3) Visura storica CT
-  9.1) Atto provenienza debitori 20-11-2012 Rep. 288172-44540 Notaio Gavazzi
-  9.2.1) Acquisto de cuius 18-11-1973
-  9.2.2) Nota Tras 18-12-1973 nn. 58981-49809 fav de cuius
-  10) Risp Agenzia Entrate NO Affitti
-  11.1) Prot_Par 0020870 del 12-11-2024 - Allegato _12112024123545
-  11.2) _Certificato_di_Residenza_Storico (1)
-  11.3) rtificato_di_Residenza_Storico (2)
-  11.4)
-  11.5) stato civile celibe
-  12.1) Risposta 2 Condominio
-  12.2) atto contenente precisazione credito
-  12.3) SITUAZIONE DEBITORIA AL 15-12-2024
-  12.4) Verbale ASS 18.07.2024 completo
-  12.5) Regolamento Condominio 1
-  12.6) Regolamento Condominio 2
-  13) Verifica aggiornamento APE non estraibile sito in manutenzione
-  14) Pratica edilizia PRA165-1968-LIC
-  15) Verifica vincoli culturali da Vincoli In Rete
-  16.1) Quotazioni Agenzia Entrate Geopoi
-  16.2) Quotazioni Camera Commercio PiuPrezzi
-  16.3.1) Quotazioni Abitazioni Borsino Imm
-  16.3.2) Quotazioni Autorimesse Borsino Imm
-  17) Verbale del sopralluogo

* * * * *

