

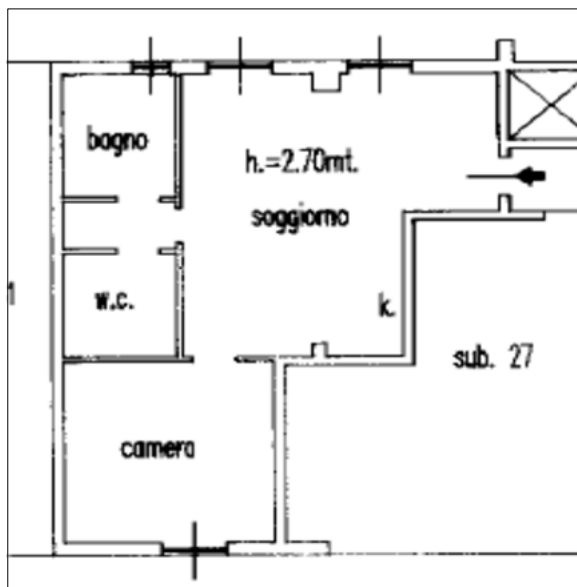
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 340/2022

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: unità immobiliare in Grezzago (MI) via Cavour, 32



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

ABITAZIONE:

Bene in Grezzago (MI) via Cavour, 32 scala F

Categoria: **A/2** [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **505**, subalterno **28** graffata a particella **506** subalterno **160**

BOX:

Bene in Grezzago (MI) via Cavour, 32

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **506**, subalterno **20**

Stato occupativo

Corpo unico: occupato dal Conduttore.

Contratti di locazione in essere

L'Agenzia delle Entrate comunicava: "Si segnala la presenza di un contratto di locazione stipulato il 01/05/2019 per l'immobile Foglio 3 Mapp. 505 Sub. 28 [...] con decorrenza dal 01/05/2019 al 30/04/2023, registrato presso l'Ufficio di Vimercate il 06/05/2019 al numero 1842 serie 3T, per il quale non è pervenuta comunicazione di proroga.". Si veda la lettera Agenzia delle Entrate all. 6 alla presente. Il contratto reperito dal sottoscritto riporta: "La durata della locazione è stabilita in anni quattro con decorrenza dal 01/05/2019 e con scadenza al 30/04/2023. Il contratto si rinnoverà ex lege, dopo detta scadenza, per un periodo di quattro anni, salvo quanto previsto al successivo articolo due."

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 77.400,00

Piena proprietà – da occupato: € 58.050,00

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina e box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Grezzago (MI) via Cavour, 32 scala F consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, due bagni e disimpegno, con annessa cantina a piano secondo interrato.

AUTORMESSA

Unità immobiliare sita in Grezzago (MI) via Cavour, 32 consistente in: autorimessa singola a piano primo interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 13/02/2001 Repertorio n.: 9226 Raccolta n.: 6212 Trascrizione a Milano 2 del 02/03/2001 Registro generale n. 19222 Registro particolare n. 13538 l'odierno debitore diveniva pieno proprietario del bene (vedi **all. 7** Certificati ipotecari e **all. 8** copia atto di provenienza reperito dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di GREZZAGO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

ABITAZIONE CON CANTINA

Intestato:

- Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 3, particella 505, subalterno 28 graffata a particella 506 subalterno 160**
 dati classamento: cat. **A/2**; classe 2; consistenza 3 vani; Superficie catastale: totale 71 mq Totale:
 escluse aree scoperte**: 71 m²; rendita € 216,91
 indirizzo: VIA C. CAVOUR n. 32 Piano 1-S2;
 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Dell'appartamento: Da Nord in senso orario: cortile comune, vano scale comune e altra u.i., parcheggio, altra proprietà mappale 481.

Della cantina: Da Nord in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., altra u.i.



AUTORIMESSA

Intestato:

- Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 3, particella 506, subalterno 20**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 1; consistenza 18 mq; Superficie catastale: totale 18 mq;
rendita € 47,41

indirizzo: VIA EUROPA n. 7/A Piano S1;

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

Coerenze

Da Nord in senso orario: altra u.i., corsello boxes, altra u.i., altra u.i.

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di GREZZAGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana linea 2 capolinea Gessate a circa 8,5 km.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2,5 km dal casello autostradale di Trezzo sull'Adda sull'autostrada A4.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio edificato negli anni '90. L'accesso avviene dalla via Cavour. Dalla porta condominiale si accede al vano scale, e da qui al cortile interno. Percorrendo il vialetto interno, si accede all'ingresso della scala F. Da qui attraverso il vano scale e ascensore comune si accede al pianerottolo a piano primo su cui apre la porta dell'appartamento, ed al corridoio a piano secondo interrato su cui apre la cantina.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: porta a vetri su via Cavour e porta a vetri scala F;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)**ABITAZIONE CON CANTINA**

Unità immobiliare sita in Grezzago (MI) via Cavour, 32 scala F consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, due bagni e disimpegno, con annessa cantina a piano secondo interrato.



- esposizione: affaccio Nord e Sud;
- porta di accesso: porta a battente rivestita in legno;
- infissi esterni: telaio in legno e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni e nella parete della cucina;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con emissione tramite radiatori;
- acqua calda sanitaria: combinata con la caldaia per il riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- altezza dei locali: h 2,70 m;
- condizioni generali: discrete.

BOX

Unità immobiliare sita in Grezzago (MI) via Cavour, 32 consistente in: autorimessa singola a piano primo interrato.

- porta di accesso: porta basculante in metallo;
- pareti: cemento a vista;
- pavimenti: battuto in cemento;
- plafoni: solaio a vista in cemento;
- impianto elettrico: in esecuzione esterna;
- altezza dei locali: h 2,20 m circa;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Relativamente all'appartamento, risulta registrato APE in data 13/10/2014 classe energetica B con consumo 53,12 kwh/mqa.

L'autorimessa non è soggetta all'obbligo di redazione di APE.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore a tutt'oggi non riscontrava la richiesta.

Si precisa che il CIS è documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Grezzago.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, l'immobile veniva mostrato da un occupante, che risulta conduttore nel contratto menzionato al paragrafo che segue.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi agli immobili in oggetto. L'Agenzia rispondeva: *"Si segnala la presenza di un contratto di locazione stipulato il 01/05/2019 per l'immobile Foglio 3 Mapp. 505 Sub. 28 con il sig. _____, con decorrenza dal 01/05/2019 al 30/04/2023, registrato presso l'Ufficio di Vimercate il 06/05/2019 al numero 1842 serie 3T, per il quale non è pervenuta comunicazione di proroga."*

Il contratto reperito dal sottoscritto riporta: *"La durata della locazione è stabilita in anni quattro con decorrenza dal 01/05/2019 e con scadenza al 30/04/2023. Il contratto si rinnoverà ex lege, dopo detta scadenza, per un periodo di quattro anni, salvo quanto previsto al successivo articolo due."*

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6** alla presente e **la copia contratto reperita all. 6b** alla presente.

3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Il contratto prevede un canone di locazione annuale pari ad €4.400,00 ovvero €366,67 mensili.

Il prezzo di mercato per la locazione di un appartamento di queste dimensioni e box, in questa zona risulta mediamente tra 290€ e 460 € mensili.

Pertanto, nel caso in oggetto, il canone risulta congruo.

Si veda la copia contratto **all. 6b alla presente**.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del _____, redatto in data 29/04/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

_____ - Proprietà 1/1 In forza di atto di compravendita in data 13/02/2001 Repertorio n.: 9226 Raccolta n.: 6212 Trascrizione a Milano 2 del 02/03/2001 Registro generale n. 19222 Registro particolare n. 13538 con cui l'odierno Debitore diveniva pieno proprietario del bene.

Contro:



4.2 Precedenti proprietà

era proprietaria in forza del succitato atto in data 13/02/2001 anteriore al ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del _____, redatto in data 29/04/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

L'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio**, l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Milano 2 in data 12/05/2015 ai nn. 43579/7389 in rinnovazione dell'iscrizione 7999 del 19/05/1995 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 17/05/1995 rep. 75605 Notaio _____. Capitale € 1.300.987,80 Totale € 3.902.963,40.

A favore:

Contro:

-
-
-
-
-
-

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 26519 del 29/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 26522 del 29/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 23306 del 13/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 14375 del 09/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Comunicazione n. 10015 del 11/06/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/05/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 11/06/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



6 - Comunicazione n. 13716 del 28/07/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/05/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 29/07/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

7 - Comunicazione n. 590 del 14/01/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/07/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 14/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

8 - Comunicazione n. 591 del 14/01/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/07/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 14/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto a Milano 2 in data 22/04/2022 ai nn. 56118/37875

A favore:

Contro:

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 12**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (si veda **all. 9a**). Lo Studio Amministrativo, a tutt'oggi non riscontrava la richiesta.

Un incaricato della Società debitrice trasmetteva il rendiconto condominiale redatto dall'amministrazione , che si allega (**all. 9b** alla presente).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Appartamento: PROPRIETA' 6,560/1000

Box: PROPRIETA' 0,750/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: appartamento €870 circa; box €60 circa
- spese maturate nella gestione 2022: non risultano insoluti
- spese maturate nella gestione 2023: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: n.d.

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

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Grezzago come:

- Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali media densità

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – estratti copie atti consultati):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in funzione di:

1. Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Grezzago in data 01/08/1995 n. 499/95; P.E. n. 1209/95;
2. Concessione Edilizia in variante n. 16/96 del 27/05/1996;
3. Intervento edilizio operato ai sensi dell'art. 2 c. 60 L. 23/12/1996, n. 662 e per il quale è stata effettuata comunicazione al sindaco di Grezzago in data 19/11/1997;
4. Agibilità in data 05/04/2017 prot. 2121.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Grezzago accesso agli atti di fabbrica.

Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

1. Concessione Edilizia n. 499/95 del 01/08/1995;
2. Concessione Edilizia in variante n. 16/96 in data 27/05/1996;
3. Agibilità in data 05/04/2017 prot. 2121.

Conformità edilizia:

Riguardo alla pratica edilizia n. 499/95 e all'agibilità di cui al n. 3, lo scrivente ha preso visione presso i competenti uffici comunali. Le copie degli estratti delle pratiche edilizie sono allegate alla presente (all. 10).

In merito alla pratica edilizia presentata nel 1996 ai sensi L. 662/96, lo scrivente non ha potuto visionare nulla se non il modulo di presentazione, nel quale veniva indicato che si trattava di varianti. L'irreperibilità degli elaborati allegati al modulo di presentazione è dovuta a problematiche di natura logistica dell'archivio comunale.

Tutto ciò premesso, il confronto tra la prima pratica edilizia, datata 1995, e lo stato di fatto visionato alla data del sopralluogo mostra delle lievi incongruenze relativamente all'appartamento: le aperture finestrate rilevate sono in posizione lievemente differente da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica.

Lo stato di fatto rilevato corrisponde invece a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Si sono inoltre riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie allegate alla pratica del 1995, anche per i piani di box e cantina. **La distribuzione di box e cantine indicata sulle planimetrie differisce da quanto realizzato. Lo stato di fatto rilevato corrisponde invece a quanto rappresentato sulla scheda catastale.**

È presumibile che tali incongruenze siano state regolarizzate con l'ultima variante, oggi non reperibile. Tale circostanza non è accertabile in alcun modo dallo scrivente, poiché i disegni non



sono stati messi a disposizione per forza maggiore. Ad ogni modo l'agibilità, reperita ed allegata alla presente **all. 10**, risulta regolarmente rilasciata con esclusione delle autorimesse a piano secondo interrato. Di norma, se i tipi approvati non sono conformi, l'agibilità non viene rilasciato, ma di quanto sopra affermato non vi è prova certa. Quanto al mancato rilascio della agibilità del piano secondo interrato, come riportato nel Certificato di Agibilità parziale, è dipeso sostanzialmente dalla mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi. Per questa ragione, come riportato nel documento, l'accesso al piano secondo interrato-autorimesse è interdetto.

Il vano autorimessa oggetto della presente si trova al piano primo interrato, pertanto è incluso nell'agibilità rilasciata.

A tutela del futuro acquirente, lo scrivente non può far altro che segnalare che potrebbero esserci delle incongruenze da sanare. Attualmente non è possibile prevedere di che entità o natura, poiché è irreperibile una pratica fondamentale.

Lo scrivente segnala la circostanza e ne terrà conto nella valutazione dei beni, poiché non si può completamente escludere che vi siano difformità edilizie che richiedano opere e/o oneri ai fini della regolarizzazione.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha estratto copia del Certificato di agibilità parziale relativo alla palazzina in oggetto prot. 2991 del 24/04/2018. L'Agibilità è rilasciata con esclusione delle autorimesse poste al secondo piano interrato.

Il vano autorimessa oggetto della presente si trova al piano primo interrato, pertanto è incluso nell'agibilità rilasciata.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali, datate 03/07/1997, non si sono riscontrate difformità.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Abitazione con cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Abitazione	mq.	69,9	100%	69,9
PIANO SECONDO INTERRATO				
Cantina	mq.	4,0	30%	1,2
		73,9		71,1
		mq. lordi		mq. commerciali



8.1.2 Autorimessa

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO INTERRATO				
Autorimessa	mq.	20,3	100%	20,3
		20,3		20,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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.

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2023 – Comune: GREZZAGO Fascia/zona:Centrale/CENTRO URBANO

Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 900 €/mq prezzo max. 1.200€/mq

Abitazioni civili in stato normale: prezzo min. 1.100 €/mq prezzo max. 1.450€/mq

Box in stato normale: prezzo min. 500 €/mq prezzo max. 850€/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €82.000,00.



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	71,1	€ 985,18	€ 70.000,00
Autorimessa	C/6	20,3	€ 591,72	€ 12.000,00
			TOTALE	€ 82.000,00

Totale LOTTO UNICO € 82.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 82.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.100,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 0,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 500,00
	<hr/>
	€ 77.400,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 77.400,00
--	--------------------

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 58.050,00
--	--------------------

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il prezzo di mercato per la locazione di un appartamento di queste dimensioni e box, in questa zona risulta mediamente tra 290€ e 460 € mensili.

Pertanto, nel caso in oggetto, il canone risulta congruo.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1. Per completezza si precisa che si tratta di appartamento di circa 70 mq avente conformazione tale da non essere bene e comodamente divisibile.



Il sottoscritto _____ 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.

Con ossequio.

Milano 10 novembre 2023

L'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3 e C6
- all. 3.** visura storica catastale A3 e C6
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratto
- all. 7.** Certificato notarile
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta amministratore condominio e rendiconto ricevuto
- all. 10.** Copie atti di fabbrica reperiti
- all. 11.** Elaborato planimetrico
- all. 12.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 13.** Facsimile APE
- all. 14.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 15.** copia privacy della perizia

