

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 481/2022

promossa da: **Maior Spv Srl**

contro

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13/04/2023 ore 12:00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: casa unifamiliare con deposito e box



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014
Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Truccazzano (MI) via Alzaia n. 14/15

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare], C6 (box) e C2 (locale deposito)

Dati Catastali: foglio 5, particella 172, subalterni 701-702-703.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 145.000,00

da occupato: € non ricorre il caso



LOTTO

(Casa unifamiliare indipendente con annessa area pertinenziale, cantina al p.s. e box e deposito in corpo staccato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Truccazzano (MI), Frazione di Albignano, via Alzaia n. 14/15, casa unifamiliare indipendente posta al piano terra, con annessa area pertinenziale e cantina al piano interrato. In corpo distaccato un locale di deposito al piano interrato ed un ripostiglio e un box al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Truccazzano (MI), come segue:**Abitazione di tipo popolare**

Intestati: [redacted] codice fiscale [redacted]
 proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 5, part. 172, sub. 701**

dati classamento: cat. A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq 120, rendita euro 228,27

Indirizzo: via Alzaia n. 15, piano S1-1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992- variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti di mappa del 05/10/1976 in atti dal 25.11.1998
- Costituzione del 5/10/1976 in atti dal 30.06.1987.

Locale di deposito

Intestati: [redacted] na; [redacted] codice fiscale [redacted]
 proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 5, part. 172, sub. 703**

dati classamento: cat. C/2, classe 4, consistenza 60 mq, sup. catastale mq 96, rendita euro 167,33

Indirizzo: via Alzaia n. 11, piano T



Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992- variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti di mappa del 05/10/1976 in atti dal 25.11.1998
- Costituzione del 5/10/1976 in atti dal 30.06.1987.

Autorimessa (box)

Intestati: _____ codice fiscale _____
 _____ proprietario 1/1

dati identificativi: fg. 5, part. 172, sub. 702

dati classamento: cat. C/6, classe 2, consistenza 11 mq, sup. catastale mq 15, rendita euro 34,09

Indirizzo: via Alzaia n. 11, piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992- variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti di mappa del 05/10/1976 in atti dal 25.11.1998
- Costituzione del 5/10/1976 in atti dal 30.06.1987.

1.4. Coerenze in un sol corpo da nord:

particella 38, particella 223, particella 225, Via Alzaia.

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

Nulla da evidenziare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Truccazzano (MI)

Fascia/zona: suburbana /Frazione Albignano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di alcuni negozi di prima necessità a circa un chilometro

Principali collegamenti pubblici: bus Z407

Collegamento alla rete autostradale: Strada provinciale Rivoltana a circa un chilometro



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Casa unifamiliare con annessa area pertinenziale e vano di deposito con ripostiglio e box in corpo distaccato.

Casa:

- struttura: calcestruzzo di cemento e mattoni forati
- tetto in legno e tegole
- solaio: presumibilmente in laterizio
- facciata: intonacata a civile
- accesso: portoncino in legno
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: scarse

Vano deposito e box:

- struttura: muratura di blocchi di cls prefabbricati
- tetto in legno con lastre in cemento amianto (le lastre visivamente sembrano in cemento amianto) – il box presenta una copertura in legno e tegole
- facciata: intonacata a civile
- accesso: portoncini ferro/ lamiera
- condizioni generali dello stabile: scarse.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Casa unifamiliare indipendente di tipo economico, con annessa area, posta al piano terra, composta da soggiorno, cucina, due camere e due bagni.

Un vano cantina al piano seminterrato non collegato alla casa, composto da bagno ripostiglio e locale cantina.

Casa:

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni
- pavimenti: in piastrelle di monocottura o similare, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: in legno e vetri con imposte a pannelli in legno
- porta d'accesso: in legno
- porte interne a battente: in legno e vetri e legno pieno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: autonomo a termosifoni (non funzionante)
- acqua calda sanitaria: non presente per assenza di caldaia
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia
- impianto di condizionamento: predisposizione
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa



- condizioni generali dell'appartamento: scarse, in quanto immobile da sottoporre a ristrutturazione. In sede di sopralluogo i locali dell'immobile erano invasi da rifiuti e vetto- vaglie.

Cantina annessa al piano seminterrato della casa non collegata direttamente ma con accesso dalla scala esterna posta nel cortile:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: quadrotti di gres tipo finto cotto
- porte: a battente in legno pieno
- infissi: in legno e vetro
- bagno con lavandino e WC e pareti intonacate
- riscaldamento: termosifoni e camino a legna, caldaia non presente

Vano deposito con ripostiglio e box:

- pareti: intonacate a civile nel deposito, a rustico ne ripostiglio e box
- pavimenti: in klincher o similare nel vano deposito, cemento grezzo nel box e ripostiglio
- porta d'accesso: lamiera nel box, ferro nel vano deposito e nel ripostiglio
- nel vano deposito è presente un bagno ed un piccolo locale, nel bagno è presente un lavandino ed un wc e le pareti son piastrellate
- porte interne: in legno
- serramenti esterni: in ferro e mono vetro
- condizioni: sufficienti per essere un deposito; il tetto deve essere bonificato dall'amianto (visivamente le lastre sembrano essere in cemento amianto, rinvenute lastre simili anche nel box). Nel vano deposito in sede di sopralluogo erano presenti pneumatici, batterie e un telaio di un'autovettura.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso i beni oggetto di procedura è avvenuto in data 2/03/2023 e successivamente in data 9 marzo 2023. In data 2/03/2023 è stato possibile visionare solo il vano deposito che al momento era occupato da un terzo che si è definito ospite dell'esecutato. Successivamente in data 9/03/2023, con accesso forzato, è stato possibile visionare la casa, la cantina annessa all'abitazione, parte del ripostiglio e il box, l'immobile era occupato dall'esecutato.



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 presso l'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

..... - proprietà per la quota di 1/1 dal 06/09/1999 in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Valerio Chianese in data 06/09/1999, rep.n. 68894/15417 trascritto a Milano 2 in data 15/09/1999 ai numeri 59850/87523.

V

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di:

- nato a
- nata a
- nato c
- i Riti

per successione in morte del Sig. Premoli Dario deceduto in data 22/04/1976, registrata a Milano il 12/10/1976 al n. 5998 e trascritta a Milano 2 in data 17/11/1978 al n. 51951, per la quota totale di 4/15,

di proprietà di:

- ta a
- ta a V
- a

per successione in morte della Sig.ra Premoli Rosa Angela deceduta in data 07/08/1978, registrata a Vimercate il 18/05/1996 al n. 65, per la quota totale di 1/15,

e di proprietà di:

- to a
- ta a
- nato c
- nata
- Vimerc
- Vimerc

per successione in morte (..... a deceduta in data 03/12/1995, registrata a Milano il 18/05/1996 al n. 5264, per la quota totale di 10/15.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 15/06/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche



effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per nominativo alla data del 11/03/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 15/09/1999 ai nn. 87524/25825 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Valerio Chianese in data 06/09/1999, rep. 68895, a favore di Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino con sede in Bergamo, codice fiscale 00208220160, o, codice fiscale

X Grava sull'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/03/2013 ai nn. 24843/3993 derivante da sentenza di divorzio Tribunale di Milano, rep. n. 2450 dell'8/07/2008, a favore di

importo ipoteca € 55.000,00 di cui € 55.000,00 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca legale iscritta il 03/10/2014 ai nn. 87550/15133 derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) in data 26/09/2014, rep. 5592/6814, a favore di Equitalia Nord Spa, con sede in Milano, codice fiscale 07244730961, contra ipoteca € 149.854,86 di cui €

74.927,43 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 10/12/2014 ai nn. 111054/19290 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo, rep. n. 3533 del 06/11/2014, a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, con sede in Bergamo, codice fiscale 03034840169,



Importo ipoteca € 28.060,00 di cui € 25.059,63 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca legale iscritta il 19/11/2015 ai nn. 115608/20652 derivante da Ipoteca della Riscossione in data 13/11/2015, rep. 7398/6815, a favore di Equitalia Nord Spa, con sede in Milano, codice fiscale 07244720941, contro

Importo ipoteca: € 20.882,94 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 23/05/2022 rep. 12501 Tribunale di Milano, trascritto il 14/06/2022, ai nn. 85160/57378, contro

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Maior SPV Srl, con Sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04951650268.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è una casa indipendente priva di parti comuni.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nulla da evidenziare.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da evidenziare.

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 sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trucazzano in Ambito residenziale consolidato B1.

Indici e prescrizioni:

If mc/mq 2,00 o pari all'esistente

Rc 50%



Hmax Limitatamente alla frazione di Albignano l'altezza massima è di m10,50 o pari all'esistente

Interventi ammissibili:

Ristrutturazione: ammessa solo con piano organico di intervento e parere favorevole della commissione per il paesaggio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Parco d'Adda Nord

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Truccazzano (MI):

- Nulla osta del 27/07/1957 prot. 662 per costruire una casetta di abitazione
- Nulla osta del 2/11/1963, prot. 3783 per costruire un vano di capannone per deposito macchinari
- Nulla osta del 08/09/1966, prot. 3139 per costruzione di parte di recinzione su terreno di proprietà
- Licenza di costruzione del 13/12/1970, prot. 3295 per costruzione di un bagno e un cuoci vivande nella casetta
- Autorizzazione del 21/03/1986, prot. 982, per la costruzione di un wc nel magazzino (previa costruzione di antibagno)
- Denuncia di inizio attività per intervento edilizio del 21/06/1999, prot. 7043, per modifiche interne
- Autorizzazione edilizia del 1/12/1999, prot. 12753, per lavori di completamento della recinzione
- Agibilità non rinvenuta nelle pratiche edilizie.

7.2. Conformità edilizia del bene:

La casa unifamiliare indipendente, composta da quattro locali al piano rialzato ed una cantina con bagno al piano seminterrato, viene costruita con licenza edilizia rilasciata dal comune di Truccazzano nel 1957, nelle tavole di progetto allegata alla licenza edilizia, la sagoma della casa è indicata essere di mt 8,70 x 8,85 (cfr tavole della licenza del 1957).

Successivamente nel 1970, in forza di licenza edilizia, la casa unifamiliare viene ampliata per metri 2,30 X 8,60 con la costruzione di un bagno e di un cuoci vivande ed il perimetro esterno viene indicato sulle tavole di progetto essere pari a mt 10,80 x 8,60 (anziché mt 8,85 come indicato nella licenza del '57).

Nella Dia del 21/06/1999, con la quale si effettuano solo modifiche di tavolato ed una nuova distribuzione interna della casa al piano terra, il perimetro esistente viene indicato nelle tavole allegata alla DIA come pari a metri 11,20 x 8,90.

Si segnala inoltre, che il completamento della recinzione dell'intero lotto, autorizzata nel 1999, nello stato di fatto è stata realizzata solo parzialmente.

Nello stato di fatto lo scrivente ha rilevato che la casa ha una sagoma esterna di metri 11,10 x 8,95, quindi l'abuso consisterebbe, rispetto a quanto indicato nella licenza edilizia del 1970, in una differenza di 30 cm per la lunghezza e di 35 cm per la larghezza. La distribuzione interna della casa è conforme alla DIA del 21/06/1999.

Nel piano cantina le difformità rinvenute consistono nella costruzione di un ripostiglio senza autorizzazione edilizia e nella mancata costruzione di un antibagno nel bagno.

Il vano di capannone viene costruito in forza di nulla osta edilizio rilasciato dal comune di



Truccazzano nel 1963, nelle tavole di progetto approvate, viene riportato un perimetro esterno di 5,25 x 12,00 metri ed un'altezza interna di metri 3,20.

Con autorizzazione edilizia del 21/03/1986, viene autorizzata la costruzione di un bagno interno al capannone con vincolo di realizzarlo con l'antibagno. Nelle tavole depositate presso gli uffici comunali, per ottenere il nullaosta alla costruzione del bagno, il capannone viene rappresentato graficamente con un perimetro di mt 12,00 x 6,85 (in luogo dei metri 5,25 indicati nelle tavole del nullaosta del 1963) e con un'altezza di metri 3,50. Nelle tavole dell'esistente allegate alla richiesta di nullaosta del 1986, sul lato nord del capannone, vengono inoltre rappresentati anche un box ed un deposito definito catastalmente pollaio, con una sagoma totale di 2,90 x 8,80 metri. Infine, il prospetto est del deposito esistente viene rappresentato con tre finestre in luogo delle due autorizzate nel 1963, mentre le due finestre già autorizzate su via Alzaia non vengono più rappresentate, in quanto non realizzate.

Nello stato di fatto lo scrivente ha rilevato che il vano di deposito ha una sagoma esterna di 15,00 x 6,90 metri per un'altezza di metri 3,50 e di metri 1,90 x 2,90. L'altezza massima al colmo è inoltre di metri 5,00 e, internamente al deposito, è presente un locale realizzato abusivamente ed un bagno che, sebbene regolarmente autorizzato, è privo del prescritto antibagno. Nel prospetto sud del vano deposito, sono presenti quattro finestre in luogo delle due autorizzate e una finestra nel locale deposito o pollaio abusivo, mentre nel prospetto nord, sempre del pollaio e del box, sono presenti due finestre anch'esse abusive.

Non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio per il box, per il pollaio e per la modifica di sagoma del vano deposito (15,00 x 6,90) e per le finestre in eccesso alle due autorizzate nel 1963, tutte queste devono essere considerate opere abusive.

In merito agli abusi rinvenuti e alla loro sanabilità si evidenzia quanto segue:

Dalla consultazione nel geo portale della Regione Lombardia delle ortofoto storiche dell'anno 1975, si è accertato che gli abusi relativi alla sagoma e all'aumento di superficie per la casa unifamiliare, per il vano deposito, per il box e per il pollaio sono già presenti a quella data e quindi sono antecedenti alla costituzione del vincolo del parco d'Adda, istituito dal piano regionale delle aree protette, LR 96/1983 del 30/11/1983.

Dal colloquio intercorso con l'istruttore urbanistico del parco d'Adda con riguardo alla situazione abusiva del bene e al vincolo esistente del parco, appurato che gli abusi sono antecedenti al vincolo, è possibile depositare presso il parco d'Adda, per mezzo di un tecnico abilitato un'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica postuma ai sensi dell'art. 167 del D.L. 22/01/2004 n. 42, allegando le ortofoto o altra documentazione che ne attesti la preesistenza all'istituzione del vincolo, il rilascio dell'istanza non è soggetta al pagamento di sanzioni. Successivamente si dovrà depositare presso gli uffici comunali di Truccazzano, per mezzo di un tecnico abilitato, una pratica per il rilascio di una sanatoria per gli abusi rilevati. La sanatoria comunale prevede una sanzione non inferiore ad € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 stabilita per eventuali incrementi di valore dell'immobile in conseguenza dell'abuso. Lo scrivente ha inoltre stimato che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione (computati al doppio in quanto relativi ad un abuso) da versare al comune di Truccazzano per la superficie abusiva realizzata possa essere pari ad € 15.000,00 c.a., oltre alle competenze del tecnico da incaricare per la pratica di sanatoria che si stimano pari ad € 5.000,00. La superficie abusiva del vano capannone, pollaio e box, non potrà essere sanata per intero in quanto il rapporto di copertura massimo consentito per il lotto è pari al 50% della superficie, la superficie in eccesso di 8,00 mq circa, dovrà essere demolita.

Gli abusi realizzati per il vano di capannone, box e pollaio, possono essere regolarizzati ai fini



della conformità edilizia, anche con la loro demolizione, ripristinando lo stato di fatto autorizzato con la licenza edilizia del 1963, in questo caso non si dovranno versare gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione. Lo scrivente non è in grado di quantificarne i costi in quanto andrebbe redatto un apposito capitolato, ma ritiene che possano quanto meno equipararsi a quelli della sanatoria. Questi costi dovranno essere tenuti in considerazione dall'acquirente del bene, nel caso di un remoto ma possibile diniego della sanatoria da parte del comune di Truccazzano.

Si segnala infine che il tetto del vano capannone è composto da lastre in cemento che da un esame visivo sembra siano di amianto e, in assenza di un esame di laboratorio che possa definirlo con certezza, lo scrivente lo considera tale e pertanto l'acquirente del bene dovrà in sede di ristrutturazione attivarsi per il trattamento e smaltimento dell'amianto; nel box sono depositate alcune macerie in cemento che sembrano anch'esse in cemento amianto.

Nell'attribuzione del valore di mercato si terrà conto che il bene dovrà essere oggetto di ristrutturazione e di bonifica da amianto ed inoltre si considererà ai fini prudenziali un importo a decurtazione del valore così determinato non inferiore ad € 7.000,00.

7.3. Conformità catastale

Dopo la sanatoria, le planimetrie catastali andranno aggiornate allo stato di fatto, per mezzo di un tecnico abilitato, con costi stimati in euro 2000,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dal rilievo effettuato in loco in quanto ai fabbricati e dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali in quanto all'area del lotto (cortile):

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
casa unifamiliare	mq.	99,3	100%	99,3
cortile	mq.	102,0	15%	15,3
cantina	mq.	35,0	30%	10,5
capannone/ box	mq.	100,0	65%	65,0
		336,3		190,1

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto



dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Truccazzano (MI)

Fascia/Zona: Suburbana/ fraz. Albignano

Valore mercato per abitazioni civili in stato normale prezzo min. 1050,00/ prezzo max 1350,00 (Euro/mq)

Camera di Commercio Milano e provincia

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: periferia

valore di compravendita prezzo min. 650,00 / prezzo max. 1100,00(Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
ABITATIVO	A4	190,0	€ 1.000,00	€ 190.000,00

€ 190.000,00

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 € 190.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 9.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 35.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 145.500,00
arrotondato **€ 145.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

Truccazzano (MI) via Alzaia n. 14/15 piano: T-S1 foglio 5 particella 172 subalterni 701-702-703	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 145.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	non ricorre il caso
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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 ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla in aggiunta a quanto già riportato nei paragrafi precedenti.



Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 28/03/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 15 fotografie su n. 11 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 3 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 9 fogli)
5. Regione Lombardia ortofoto anno 1975 (n. 1 foglio)
6. Atto di provenienza del bene (n. 8 fogli)
7. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/03/2023 (n. 11 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 112 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. fogli)

