

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 494/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
aggiornata il 04/03/2024

LOTTO UNICO:

PIEVE EMANUELE

via dei Pini n. 4 scala C

CORPO A abitazione con vano cantina

e

CORPO B posto auto (singolo) coperto



LOTTO UNICO >>>abitazione + posto auto



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO

Corpo A

Bene in PIEVE EMANUELE viale dei Pini n. 4 scala C

Categoria: **A/3** [abitazione]

Dati Catastali: foglio 8, particella 120, subalterno 61

Corpo B

Bene in PIEVE EMANUELE viale dei Pini n. 4

Categoria: **C/6** [posto auto coperto]

Dati Catastali: foglio 8, particella 120, subalterno 377

LOTTO UNICO

Corpo A: al sopralluogo, eseguito il 14/11/2023, ho riscontrato che

- l'appartamento è abitato dalla signora _____ e dai suoi tre figli (due maggiorenni ed una minorenni)
- il vano cantina è chiuso e la proprietaria in occasione del sopralluogo non disponeva delle chiavi.

Corpo B: al sopralluogo, eseguito il 14/11/2023, ho riscontrato che il bene è libero/inutilizzato perché sono in corso i lavori di ristrutturazione che interessano anche il piano interrato ed è stato impedito l'accesso delle auto a tale piano (piano dei posti auto/vani cantina ecc.).

Contratti di locazione in essere

LOTTO UNICO: nessun contratto di locazione come confermato da Agenzia delle Entrate il 08/11/2023.

Comproprietari

LOTTO UNICO: proprietà 1/2

proprietà 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO UNICO

libero: € **115.000,00** (euro centoquindicimila/00)

occupato: /



LOTTO UNICO

CORPO A - abitazione - piano 7° con vano cantina al piano s1 -

CORPO B - posto auto coperto - piano s1 -

1. LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI

1.1. A Descrizione del bene

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4 scala C, consistente in:

- appartamento al piano 7° composto da due locali, cucina e servizi

L'appartamento ha doppia esposizione.

L'alloggio è costituito da:

- ingresso/soggiorno con accesso al balcone lato strada
- camera con accesso al balcone lato strada
- cucina con accesso alla loggia
- disimpegno
- ripostiglio
- servizio igienico con finestra verso il balcone
- ampio balcone con accesso dal soggiorno e dalla camera
- loggia con accesso dalla cucina

Altezza locali abitabili cm 280 circa.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è buono.

Vano cantina al piano interrato di altezza cm 260.

Il vano cantina sugli atti è identificato con l'interno n. 54.

L'appartamento si trova al piano 7° della scala "C" (scala d'angolo -a Nord/Ovest- del fabbricato con pianta ad "U").

L'unità immobiliare (sub. 61) ha accesso dalla distribuzione condominiale (vano scala chiuso dotato di ascensore e scala per la distribuzione verticale. Il vano scala parte dal piano rialzato/terra e raggiunge il piano 8°).

L'ingresso al vano scala avviene dall'ampio portico coperto (ad uso/passaggio pubblico).

Il vano cantina si trova al piano interrato (s1); vi si accede da una scala interna che collega il piano rialzato/ terra e raggiunge il solo piano interrato. L'ingresso/accesso alla suddetta scala avviene da un corridoio/passaggio che parte dal portico coperto (preciso che il vano scala per accedere alla cantina, posta al piano interrato, avviene esclusivamente dal portico e non dal vano scala C).

CORPO B

Unità immobiliare sita in Comune di PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4, piano interrato consistente in:

- un posto auto coperto

Dimensioni circa cm 210 x cm 450 circa. Altezza cm 240 circa.

Il posto auto è al piano interrato.

Lo stato di conservazione e manutenzione del posto auto è ottimo.

L'unità immobiliare ha accesso carraio dal corsello condominiale che è accessibile dalla rampa carraia dalla pubblica strada e accesso pedonale dalla scala C.



Il piano interrato è raggiungibile dalla pubblica strada mediante un cancello carraio con apertura scorrevole. In occasione del sopralluogo al piano interrato non vi era parcheggiata nemmeno un'auto; essendo in corso importanti lavori di ristrutturazione condominiale, presumibilmente per motivi di sicurezza, è stato impedito l'accesso alle auto all'intero piano interrato.

1.2. A Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà delle unità immobiliari **CORPO A e B**:

- appartamento: foglio 8, particella 120, subalterno 61
- posto auto: foglio 8, particella 120, subalterno 377

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4 scala C come segue (all. da 1 a 3)

Intestazione:
proprietà 1/2

proprietà 1/2

dati identificativi: PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4 scala C

CORPO A

foglio 8, particella 120, subalterno 61

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4,5 vani; superficie catastale 79 mq escluse aree scoperte mq 73; rendita € 302,13.

indirizzo catastale: Comune di **PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4 scala C** piano 7-S1;

dati derivanti da:

* variazione inserimento dati di superficie del giorno 09/11/2015
superficie catastale 79 mq, escluse aree scoperte mq 73; rendita € 302,13.

* variazione del quadro tariffario dal giorno 01/01/1992
categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita catastale Lire 585.00 pari a € 302,13

* variazione toponomastica richiesta dal Comune
del giorno 31/08/2011 protocollo n. MI0903963 (n. 337920.1/2011)
PIEVE EMANUELE via dei pini n. 4 scala C piano 7-s1

* scheda d'impianto del 08/07/1981 prot. 000083442- impianto meccanografico del giorno 30/06/1987-
categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita catastale lire 1.143
PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4 scala C piano 7-s1

NOTA IN MERITO AL CORPO A:

in merito all'appartamento - la rappresentazione grafica della consistenza della loggia, con accesso dalla cucina, è imprecisa (il balcone rappresentato ha superficie maggiore di quanto realmente utilizzato ed a progetto).

CORPO B

foglio 8, particella 120, subalterno 377

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 10 mq; superficie catastale mq 10;
rendita € 23,76



indirizzo catastale: Comune di **PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4** piano S1;

dati derivanti da:

* variazione inserimento dati di superficie del giorno 09/11/2015

superficie catastale mq 10

* variazione del quadro tariffario dal giorno 01/01/1992

categoria C/6, classe 5, mq 10, Rendita catastale Lire 46.00 pari a € 23,76

* variazione toponomastica richiesta dal Comune

del giorno 31/08/2011 protocollo n. MI0904278 (n. 338235.1/2011)

PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4 piano s1

* scheda d'impianto del 08/07/1981 prof. 000083757 - impianto meccanografico del giorno 30/06/1987-

categoria C/6, classe 5, mq 10, Rendita catastale lire 103

PIEVE EMANUELE via dei Pini n. 4 piano s1

1.4. Coerenze CORPI A e B (sub. 61 + sub. 377)

CORPO A

Coerenze appartamento: - altra u.i. -unità immobiliare sub. 76 -
 - area comune
 - altra u.i. -unità immobiliare sub. 60-
 - ente comune -vano scale/pianerottolo comune-
 e altra u.i. -unità immobiliare sub 60 – e area comune;

Coerenze cantina: - altra ditta -cantina-
 - ente comune -corridoio comune d'accesso-
 - altra ditta -cantina-
 - terrapieno;

CORPO B

Coerenze posto auto: - corridoio comune
 - altra u.i.u. -posto auto sub 378-
 - parti comuni -area di manovra-
 - altra u.i.u. -posto auto sub 376-.

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

I beni del LOTTO UNICO **CORPO A e B** sono identificati correttamente per quanto concerne il Foglio, il Mappale ed il Subalterno, sia sul Pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 86173 part. n. 60376 del 22/06/2023);

In merito al sub. 61 -appartamento- preciso che:

* sulla nota di Trascrizione del Pignoramento nella sezione B è stato indicato solo il piano s1 (piano della cantina), manca l'indicazione del piano 7°

INOLTRE per un refuso

* nella sezione D viene erroneamente indicato che la signora .
 quando nella soprastante sezione C viene correttamente indicato

2. LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di PIEVE EMANUELE

Tipologia prevalente: edifici multipiano realizzati negli anni fine '70 inizio '80 del secolo scorso

Destinazione: residenziale con qualche negozio ed attività di quartiere.

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



Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie in prossimità che collegano alla metropolitana linea Verde - fermata ROMOLO (MM2)

Principali collegamenti viabilistici: -a qualche chilometro della tangenziale Ovest (uscita 8),
-a qualche chilometro da SP412.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato, di otto piani fuori terra (oltre al piano terra/rialzato) ed al piano interrato, è costituito da un corpo di fabbrica con pianta a forma di "C".

Il fabbricato è "servito" da numerosi corpi scala (n° 11) ai quali si accede principalmente dal portico con sviluppo parallelo alla strada. Una guardiola con portineria, in posizione baricentrica (con servizio solo al mattino), serve il condominio.

Le unità immobiliari che sono oggetto del pignoramento sono un appartamento con vano cantina ed un posto auto.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal portico, a quota sopraelevata rispetto alla quota della strada - via dei Pini -.

L'accesso carraiolo al piano interrato avviene dalla strada.

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura esecutiva, ha accesso dalla scala C/ scala d'angolo.

Il posto auto ha accesso principale dal portone scorrevole alla quota inferiore della rampa carraiola che collega il piano strada al piano interrato.

Caratteristiche:

- struttura: in c.a. e muratura con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonaco tinteggiato
 - in occasione del sopralluogo erano in corso i lavori di ristrutturazione delle facciate condominiali -
- copertura: piana
- accesso condominiale: serramenti in alluminio color bronzo, citofono (il citofono condominiale della scala C, in occasione del sopralluogo non funzionava)
- accesso: CORPO A n° 1 porta blindata
CORPO B spazio semplicemente delimitato a terra con strisce di vernice
- androne/passaggio: condominiale in discreto stato di manutenzione
scale: condominiali in discreto stato di manutenzione
- ascensore: presente in questa scala (altre scale del condominio sono servite da 2 ascensori);
- servizio di portineria: presente (servizio solo al mattino);
- recinzione: muratura /piloty
- pavimentazione degli spazi comuni: in materiale lapideo, si presenta in buono/discreto stato di manutenzione.

Condizioni generali del fabbricato: scarse (compatibili con l'età del fabbricato).

Sono in corso i lavori di ristrutturazione con bonus edilizi.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO corpi A e B)

CORPI A e B

Unità immobiliari site nel Comune di PIEVE EMANUELE via dei Pini n.4,

CORPO A abitazione al piano 7° (l'edificio ha 8 piani)

esposizione doppia (Nord Ovest/Est).

- porta d'ingresso/accesso blindata;
- infissi esterni: a battente in alluminio colore bronzo - in condizioni di manutenzione normali;
- infissi interni: a battente in legno colore legno - in normali condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc
- sicurezza: /
- pareti e plafoni: tinteggiate in condizioni normali
- pavimenti: soggiorno, disimpegno e camera in parquet posato a spina di pesce
cucina e bagno in ceramica



balcone e loggia in gres

le condizioni dei pavimenti sono buone – compatibili con l'età del fabbricato -;

- impianto citofonico: si
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: scaldabagno
- servizio igienico: - n°1 dotato di 4 sanitari, in normali condizioni
- impianto di condizionamento: /
- altezza: piano terra cm 280 circa
- condizioni generali: buone

CORPO A vano cantina al piano interrato

l'ingresso avviene da una doppia porta (con accesso dal corridoio comune)

pavimento in cemento

pareti intonacate ed imbiancate

CORPO B posto auto

- porta di accesso: nessuna
- pareti: nessuna
- pavimento: in cls/cemento
- impianto elettrico: si
- impianto idrico: /
- impianto termico: /
- altezza: cm 240 circa
- condizioni generali: ottime.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A sub. 61

l'unità immobiliare - abitazione – non risulta censita al catasto energetico

CORPO B sub. 377

Posto auto: non necessaria.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

3. LOTTO UNICO - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il primo sopralluogo ai beni è avvenuto il 14/11/2023 e l'ulteriore sopralluogo del 26/2/2024 ha consentito l'accesso al solo vano cantina:

- Il CORPO A è abitato dalla signora (proprietaria della quota di $\frac{1}{2}$) e dai suoi tre figli (due maggiorenni ed una minorenni), è arredato e quotidianamente vissuto;

la signora e i suoi famigliari occupano ed utilizzano il vano cantina. Il vano cantina corrisponde a quello rappresentato sulla scheda catastale.

- il CORPO B è libero/inutilizzato per disposizioni condominiali legate ai lavori di ristrutturazione in corso.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i due beni oggetto della procedura e avente quali dante causa i debitori eseguiti come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 08/11/2023 (**all. 4**).

I beni sono da considerarsi liberi.



4. LOTTO UNICO - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nell'ultima

- certificazione notarile in atti aggiornata al 14/11/2023 (**all. 6**)

-la precedente era datata 26/06/2023-

- implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)

risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 07/11/2008 (**all. 5**)

signora

signor

Piena proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei: Corpi A e B

In atto il signori e to

Trascritto a MILANO 2 il 12/11/2008 n. 172096/111338 - scrittura privata di compravendita -

Beni: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio 8, particella 120, subalterno 61
 corpo B **posto auto** foglio 8, particella 120, subalterno 377

atto di **compravendita** del notaio **Riccardo Ivaldi rep. 236882 racc. 17637** del 07/11/2008.

Le due unità immobiliari sono state acquistate a € 140.000,00.

4.2. Precedenti proprietari

Dal 29/12/2005 al 07/11/2008

signor

signora

Piena proprietà in regime di comunione legale di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei: Corpi A e B

atto di acquisto del notaio **Paola Donati rep. 5986/3072** del 29/12/2005

Trascritto a Milano 2 il 26/01/2006 n. 10891/5601.

Dal 01/10/1985 al 29/12/2005

Atto del notaio **Carlo Nannarone rep 35195** del 01/10/1985

Trascritto a Milano 2 il 19/10/1985 n. 53116/39955.

Nota:

vengono assegnate ad E.N.P.A.M. le unità immobiliari in oggetto oltre ad altri immobili in Pieve Emanuele.

Nello specifico con l'atto sopra citato

I.N.IT. IMMOBILIARE NORD ITALIA IN LIQUIDAZIONE S.P.A. con sede in Roma ha assegnato all'azionista E.N.P.A.M. con sede in Roma, "in conto di quanto a seguito della definitiva liquidazione della società ad esso E.N.P.A.M. in corrispettivo della indicata sua partecipazione azionaria nella società stessa".

5. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato sull'aggiornata certificazione notarile agli atti del notaio

Maria Landolfo -notaio in Napoli-, che fa stato fino al 14/11/2023 (**all. 6**),

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)

e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie,

per unità immobiliare e per entrambi i nominativi dei proprietari,



del "COMPARTO PIEVE EMENUELE RESIDENZIALE OVEST".

Il condominio denominato "CONDOMINIO VIA DEI PINI 4" è costituito da 3 fabbricati:

- l'edificio principale, in cui vi sono le unità immobiliari oggetto del pignoramento,
- le due torri (D e S).

Il riscaldamento è centralizzato.

Il piano interrato è adibito a posti auto (circa 230).

Il condominio è dotato di servizio di portineria.

L'accesso di ogni unità (CORPO A e B) avviene dagli spazi comuni.

Il CORPO A ha accesso dalla scala C.

6.1. Spese di gestione condominiale: (all. 10)

Lo STUDIO ASA di Fizzonasco di Pieve Emanuele ha comunicato quanto segue:

le spese non vengono pagate dai proprietari dell'alloggio

- le spese ordinarie non pagate per le gestioni 2022/2023 e 2023/2024 per le due unità immobiliari sono di € 3.925,80
- l'importo medio annuo è pari a: CORPO A+ B € 1.900,00 circa

Sull'atto d'acquisto non sono indicati i millesimi delle unità immobiliari.

L'amministratore ha comunicato i millesimi: CORPO A+ B = mill. 3.189/1000 specificando che il posto auto è incluso in tali millesimi.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Servizio di portineria da lunedì a venerdì per mezza giornata, nella giornata di sabato il per 2 ore.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle.

7. LOTTO UNICO - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta post 1967 a seguito del rilascio di CONCESSIONE EDILIZIA n. 73/1977.

7.1. Pratiche edilizie (all. 9):

ATTI DI FABBRICA:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 73/1977 del 14/7/1977 prot. 3478

Varianti Pratica n. 80/1979 del 05/11/1979 prot. 3844

Pratica n. 7/1980 del 28/04/1980 prot. 554

L'ufficio comunale non ha messo a disposizione ulteriori progetti.

L'edificio è stato dichiarato abitabile il 29/7/1981.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo effettuato il 14/11/2023, confrontando lo stato di fatto con i progetti edilizi visionati, ho riscontrato che vi sono difformità.

CORPO A – APPARTAMENTO risulta non conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico;

Nello specifico:

1. la parziale chiusura del balcone lato strada (il balcone è in parte chiuso con dei serramenti in alluminio fissi).

CORPO A NON VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA

E' necessario provvedere alla regolarizzazione.



Per la regolarizzazione saranno necessarie le opere di "messa in pristino"- allo scopo di rendere l'unità immobiliare conforme alla consistenza indicata a progetto. L'irregolarità si elimina mediante la rimozione del serramento esterno che "chiude" una porzione del balcone.

Opere edili di "messa in pristino": € 1.000,00 circa.

Rimozione porzione di serramento, trasporto e conferimento in discarica compresi gli oneri di discarica.

CORPO A – CANTINA – non si sono rilevate difformità rispetto al progetto edilizio (che però, non indica le quote di tutti gli spazi). Il vano cantina **risulta conforme** alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico.

CORPO B – **risulta conforme** alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico.

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando le schede catastali delle due unità immobiliari allo stato di fatto, ho riscontrato che:

CORPO A: la rappresentazione grafica la loggia con accesso dalla cucina imprecisa (ha consistenza maggiore sia rispetto a quanto riscontrato in loco che rispetto a quanto rappresentato a progetto).

Inoltre, in merito alla cantina, preciso che sull'atto d'acquisto Tr. N. 10891/5601 del 26/01/2006 viene espressamente indicato che "...le parti hanno convenuto che qualora le cantine trasferite risultassero non correttamente rappresentate nelle planimetrie catastali dovrà essere aggiornata la planimetria catastale a cura e spese dell'acquirente..".

CORPO B: non vi sono osservazioni.

Le visure catastali: -vi sono state nel tempo delle rettifiche di intestazione-

CORPO A: i passaggi di proprietà sono corretti e l'ultima intestazione è aggiornata

CORPO B: i passaggi di proprietà sono corretti e l'ultima intestazione è aggiornata.

CORPO A - NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE

TOTALE spesa per aggiornamento catastale del solo sub 61 € 1.600,00 circa.

Tale importo tiene conto di presentare n° 2 schede catastali distinte (appartamento + cantina come richiesto dalla normativa).

8. LOTTO UNICO - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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:

<p>LOTTO UNICO</p> <p>CORPO A + CORPO B</p> <p>(abitazione - piano 7° con vano cantina al piano interrato</p> <p>+ posto auto coperto al piano interrato)</p>

CORPO A - SUB 61 - ABITAZIONE con vano cantina



destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
Abitazione (h cm 280)	7°	mq	67,6	1,00	mq 67,60
Balcone/loggia	7°	mq	24,0	0,50	mq 12,00
Cantina (h cm260)	S1	mq	5,5	0,25	mq 1,40
totale		mq	97,1		mq 81,00
			Superficie lorda		Superficie commerciale
CORPO B – SUB 377 – POSTO AUTO coperto					
destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
box	interrato	mq	10,0	1,0	mq 10,0
totale		mq	10,0		mq 10,0
			Superficie lorda		Superficie commerciale

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 dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 – PIEVE EMANUELE zona B3 –
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo normale
da € 1.100,00/mq a € 1.4000,00/mq
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo ottimo
da € 1.400,00/mq a € 1.7000,00/mq
quotazioni dei box stato conservativo normale
da € 650,00/mq a € 900,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
4° trimestre 2023/Gennaio 2024 – PIEVE EMANUELE –
annunci di abitazioni di pezzature simili nello stesso complesso condominiale/in
prossimità in condizioni di manutenzione normali
in vendita da € 1.280,00/mq a € 2.050,00/mq.
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in
fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti a € 1.150,00/mq
e € 1.850,00).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione,



dell'appetibilità dell'unità immobiliare con posto auto, valuto il
 Corpo A - abitazione - € 1.500,00/mq
 Corpo B - posto auto coperto - € 650,00/mq.

9.3 Valutazione:

LOTTO UNICO					
(abitazione al piano 7-con vano cantina al piano interrato - CORPO A Posto auto coperto al piano interrato - CORPO B)					
CORPI A e B					
descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A abitazione	A/3	mq	81,00	€ 1.500,00	€ 121.500,00
CORPO B posto auto coperto	C/6	mq	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
Totale abitazione + posto auto					€ 128.000,00

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

LOTTO UNICO	
Valore (CORPO A + CORPO B)	€ 128.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.600,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni abitazione + BOX - importo comunicato -	-€ 3.925,00
	€ 115.075,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	LIBERO € 115.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO UNICO - Lo stato di manutenzione è normale/buono.

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 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO UNICO- CORPI A e B -: le unità immobiliari sono da considerarsi libere.
Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

11 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO UNICO- CORPI A e B -: entrambi i subalterni, di proprietà degli esecutati, sono oggetto del presente Pignoramento per l'intera quota.
Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTO UNICO - CRITICITA' DA SEGNALARE

Non vi è nulla da segnalare.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- ai legali del Creditore Procedente a mezzo e-mail
- alla proprietà a mezzo e-mail.

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, 04/03/2024

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale e visura storica CORPO A abitazione
- all. 3.** planimetria catastale e visura storica CORPO B posto auto
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** Relazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO UNICO CORPI A e B aggiornato con foto del 26/02/24
- all. 8.** ispezione ipotecaria per unità immobiliare e per soggetto
- all. 9.** progetti edilizi
- all. 10.** spese condominiali
- all. 11.** Regolamento di Condominio.

