

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 110/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Via Degli Apuli n. 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Degli Apuli n. 2

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 508, particella 195, subalterno 18.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla famiglia del debitore.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 89.000,00

da occupato: non ricorre il caso.



LOTTO 001
(Abitazione di tipo popolare)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Degli Apuli n. 2: appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico, balcone ed annesso vano di cantina al piano interrato oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in ragione di 27,20 millesimi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato in XXXXX il XXXXX c.f.: XXXXX di stato civile libero all'atto dell'acquisto e XXXXX nato in XXXXX il XXXXX c.f.: XXXXXX di stato civile libero all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXX** Proprietà ½
 XXXXX Proprietà per ½

dati identificativi: **fg. 508 part. 195 sub. 18**

dati classamento: z.c. 2 – Cat. A/4 – Cl. 3 – cons. 5 vani – sup. cat. 61 mq - rendita € 426,08

Indirizzo: Via Degli Apuli n. 2 piano 3/S1 scala B

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione nel classamento del 15/02/2006 prot. n. MI0095393;
 - variazione del 15/02/2005 prot. n. MI0143663 per identificazione vano accessorio;
 - variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
 - impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord-ovest, in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- dell'appartamento al piano terzo: dapprima vano scala comune (scala B) ed appartamento di terzi indi Via Odazio, altro appartamento di terzi, cortile comune infine e, per chiudere, ancora vano scala comune;
- della cantina al piano interrato: dapprima cantina di terzi indi corridoio comune, altra cantina di terzi (scala C), cortile comune infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.



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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo popolare).

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, mercato rionale, supermercati, biblioteca rionale, ufficio postale.

Principali collegamenti pubblici: a 150 mt fermata del tram 14 in Via Giambellino, a circa 350 mt fermata delle linee autobus 50 e 64 in Via Lorenteggio, a circa 800 mt stazione di "San Cristoforo" di Trenord linee R31 (Mortara-Milano) e S9 (Saronno-Monza-Milano-Albairate). A circa 300 mt troverà ubicazione la fermata di "Segneri" della Linea 4 della Metropolitana in corso di realizzazione (fine lavori prevista per l'anno 2023).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,3 Km svincolo di "Vigevano – Milano Lorenteggio" della tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre piani interrato e sottotetto costruito negli anni '40 del secolo scorso, presenta:

- struttura portante: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- accesso: cancello carraio e pedonale dalla Via Degli Apuli, quindi dal cortile comune, portoncino in profilati di ferro e vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini con alzate e pedate rivestite in pietra;
- portineria: presente;
- negozi al piano terreno nella parte di edificio in fregio a Via Odazio;
- condizioni generali dello stabile: scarse, presenta facciate con intonaci ammalorati.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione al piano terzo della scala "B" composto da tre locali e servizi con annesso un vano di cantina al piano cantinato. L'unità risulta così arti-



colata: soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, due camere e due balconi.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali nella misura di 27,20 millesimi.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia, a sud-ovest sul cortile interno comune (soggiorno e servizio igienico) ed a nord-est (camere) su via Odazio con di fronte i giardini pubblici con biblioteca;
- pareti: tinteggiate nel soggiorno e camere, rivestite in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nella parete attrezzata dell'angolo cottura (parzialmente in mattoncini faccia a vista);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in profilati di alluminio e vetrocamera (soggiorno e camere), in ferro verniciato e vetro semplice nell'angolo cottura; non visionato il serramento del bagno;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con terminali a caloriferi; in sede di sopralluogo è stato comunicato che tre caloriferi non funzionavano;
- impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno a gas esterno sul balcone del soggiorno;
- servizio igienico: attrezzato con doccia, attacco lavatrice, lavandino, bidet e vaso;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarso, nonostante presenti finiture (pavimenti, porte e finestre del soggiorno e delle camere) recentemente sostituite, è dotato di impianto di riscaldamento non funzionante e, di conseguenza, pareti e soffitti dei locali evidenziano tracce di umidità e di condensa. Necessita, quindi, di un intervento di pulizia e di tinteggiatura delle pareti e dei plafoni oltre che di una verifica e di un adeguamento dell'impianto di riscaldamento. Si segnala che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al piano cantinato in avanzato stato di degrado.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto all'interno del lotto accessibile dal civico 2 di Via Degli Apuli nel quartiere di edilizia economico-popolare edificato tra Via Lorenteggio, Via Giambellino e Piazzale Tirana, in zona periferica ovest della Città di Milano (Quartiere Giambellino-Inganni). La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali Via Giambellino e Via Lorenteggio, strade di accesso alla città da Sud



che collegano alla circonvallazione esterna; è ben servita dai mezzi pubblici di superficie ed in un prossimo futuro dalla linea 4 della metropolitana in fase di completamento. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo edilizia economico-popolare risalenti agli anni '40/'50.

2.5 Certificazioni energetiche:

Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta depositata, per l'unità pignorata, alcuna certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite in sede di sopralluogo.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornito dall'Amministratore del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12 luglio 2021, è stato possibile accedere al bene grazie alla signora XXXXX ed al consorte XXXXX, debitore esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed aventi gli esecutati quali danti causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate. **(all. 7).**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX e XXXXXX – proprietà per la quota di ½ ciascuno dal 22/02/2005.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Roberta Crestetto Notaio in Milano in data 22/02/2005 rep. nn. 21139/10299, registrato a Milano 3 – Atti Pubblici il 25/02/2005 al n. 2115 Serie 1T e trascritto a Milano 1[^] in data 28/02/2005 ai nn. 12944/7483. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c del Sig. XXXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduto, in Comune di Milano, Via Degli Apuli n. 2 scala B: appartamento ad uso abitazione al terzo piano composto da tre locali oltre servizi con annesso un vano di cantina al piano sotterraneo, contraddistinto con il n. 12; detta unità immobiliare risulta distinta al Catasto Fabbricati di Milano al foglio 508 mapp. 195 sub. 18. Ad essa compete quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni della casa ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile in ragione di millesimi 27,20.

4.2 Precedenti proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 17/02/1998 (ante ventennio) al 21/05/2005.



In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Leonardo Soresi Notaio in Milano in data 17/02/1997 rep. nn. 69066/9589, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il 5/03/1998 al n. 4599 serie n. 1v e trascritto a Milano 1^ in data 24/02/1998 ai nn. 6840/4772. Copia della nota di trascrizioni è allegata alla perizia.

A/c del Sig.ra XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta l'unità immobiliare in Comune di Milano, Via Degli Apuli n. 2 piano terzo distinta al N.C.E.U. di Milano al foglio 508 mapp. 159 sub. 18.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sisster – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo dei debitori e del precedente proprietario (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 29/10/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10/11/2003 ai nn. 89459/16807 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni in data 22/10/2003 rep. n. 3861;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX c.f.: XXXXX;

contro XXXXX nato a XXXX il XXXXX c.f.: XXXXX.

Importo ipoteca € 136.000,00 di cui € 68.000,000 di capitale; eventuale durata del vincolo: 10 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Degli Apuli n. 2 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 508 mapp. 195 sub. 18.

Ipoteca volontaria iscritta il 28/02/2005 ai nn. 12945/2729 derivante da atto a garanzia



di mutuo fondiario a rogito Notaio Roberta Crestetto in Milano in data 22/02/2005 rep. n. 21140;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX c.f.: XXXXX;

contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX c.f.: XXXXX e XXXXX nato in XXXXX il XXXX c.f.: XXXXX.

Importo ipoteca € 316.000,00 di cui € 158.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 25 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Degli Apuli n. 2 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 508 mapp. 195 sub. 18.

Ipoteca giudiziaria iscritta il 17/04/2019 ai nn. 29452/4928 derivante da decreto ingiuntivo del 25/10/2018 rep.n. 24238 emesso dal Tribunale di Milano;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX c.f.: XXXXX;

contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX c.f.: XXXXX e XXXXX nato in XXXXX il XXXXX c.f.: XXXX.

Importo ipoteca € 23.000,00 di cui € 19.730,94 di capitale.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Degli Apuli n. 2 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 508 mapp. 195 sub. 18.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 1/02/2020 rep. n. 1308 trascritto il 20/03/2020 ai nn. 21390/13625 contro XXXXX e XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede a XXXXX c.f.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano Via Degli Apuli n. 2 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 508 mapp. 195 sub. 18

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da ALER Milano il cui ufficio di Avvocatura ha fornito le informazioni che seguono in data 5/02/2021 **(all. 9)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,20 (dato desunto dai titoli di provenienza).

Millesimi di riscaldamento: l'amministrazione ALER riferisce che *allo stato non essendo costituito il condominio la partecipazione alla ripartizione delle sopraelencate spese viene determinato sulla base di ma 49,520.*

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.



Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: € 2.238,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.296,00 anno 2019 + € 2.255,00 anno 2020 a cui bisogna aggiungere spese insolute pregresse per un totale di € 25.471,00 al 28/02/2021.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non riferite dall'amministratore.

Cause in corso: non comunicate dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate.

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

Alla data del 5/02/2021 non risultava costituito il Condominio né redatto un Regolamento condominiale per la gestione delle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No, l'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano terzo (4° f.t.) raggiungibile solo da vano scala, l'immobile è privo di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC – Tessuto Urbano Consolidato – Tessuti urbani a impianto aperto" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 8):

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato, in data 5/10/2020 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- ricevuto in data 20/11/2020 dal SUE il numero di protocollo PG 473856;
- ricevuto in data 2/11/2021 comunicazione del 12/10/2021 dal SUE del Comune di Milano di irreperibilità degli atti di fabbrica;
- scaricato dal portale del Comune di Milano, per l'immobile di Via Degli Apuli n. 2, Licenza di Occupazione n. 494 dell'8/04/1953 rilasciata all'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Milano per il Lotto C - Fabbricati nn. 8, 9 e 10.

Dalla Licenza di Occupazione si evince che gli immobili del civ. 2 di Via Degli Apuli sono stati edificati in forza di Licenza per Opere edilizie del 28/01/1939 Atti nn.



222907/36372/38.

7.2 Conformità edilizia:

Non avendo visionato gli atti di fabbrica non si è in grado di poter attestare la conformità edilizia del bene rispetto ai disegni di progetto. Tuttavia, la sottoscritta ha verificato che al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale presentata in data 15/02/2005 (unico documento "ufficiale" reperito) fatto salvo per:

- la demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e soggiorno e tra soggiorno ed angolo cottura;
- la demolizione del tavolato divisorio tra antibagno e servizio igienico.

Situazione sanabile con presentazione di pratica edilizia di sanatoria con opere di adeguamento necessarie per ripristinare il tavolato con porta che delimitava l'antibagno, necessario per disimpegnare il servizio igienico dal locale ove è posto il piano cottura secondo la normativa igienico-sanitaria vigente.

Costi stimati: € 4.030,00 in C.T. (€ 1.200,00 onorario professionale + 4% contributo Inarcassa + 22 % IVA, € 1.000,00 sanzione + 1.500,00 opere di ripristino).

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 15/02/2005 fatto salvo per:

- la demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e soggiorno e tra soggiorno ed angolo cottura;
- la demolizione del tavolato divisorio tra antibagno e servizio igienico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di aggiornamento catastale (Docfa).

Costi stimati: € 1.120,00 in C.T. (€ 800,00 onorario professionale per presentazione di due schede: una per l'appartamento ed una per la cantina + 4% contributo Inarcassa + 22% IVA, oltre € 100,00 di diritti catastali).

8 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie raggugiata
Appartamento	mq	58	100%	58
Balcone	mq	6	50%	3
cantina	mq	7	25%	1,75
Totale				62,75 63 mq in C.T.



9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 è presentato il bene 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 del bene.

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B. – D25 – Microzona 47.

- valore mercato prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.350,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo.

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Su Internet non sono pubblicati annunci di vendita per appartamenti in Via Degli Apuli, tuttavia si evidenziano varie offerte di vendita per appartamenti nella zona di Inganni-Lorenteggio-Giambellino, tra le quali risaltano per analogia dei beni con l'alloggio da valutare:

- un bilocale di 48 mq al civ. 4 di Via Recoaro posto al 1° piano di uno stabile risalente agli anni '40 in carente stato conservativo, sprovvisto di ascensore, con doppia esposizione, composto da ingresso, bagno, cucinino, soggiorno, camera e due balconi, in buono stato conservativo, proposto in vendita a € 118.000,00;
- un bilocale di 60 mq al civ. 201 di Via Lorenteggio, al piano 4° di uno stabile del 1955, sprovvisto di ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e due balconi, in ottimo stato di conservazione, proposto in vendita a € 185.000,00;
- un trilocale di 85 mq al civ. 27 di Via Inganni, al piano 4° di uno stabile del 1960, dotato di ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e doppi servizi e balcone, in ottimo stato di conservazione, proposto in vendita a € 185.000,00;

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 20,00% (fonte Idealista.it) tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili e del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 1.650,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella della valutazione con MCA (**Al. 10**).



9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolarea	A4	63,0	€ 1.650,00	€ 103.950,00

€ 103.950,00

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 001	€ 103.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.197,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.150,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (€ 2.238,00 x 2)	-€ 4.476,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 89.126,50
arrotondato	€ 89.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato, non ricorre il caso :	€ 0,00
--	--------

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di pratica edilizia di sanatoria con opere di adeguamento per regolarizzare la distribuzione interna dei locali e per adeguare il servizio igienico alle norme igienico-sanitarie vigenti ed alla presentazione di pratica di aggiornamento catastale.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC ed agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

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 ossequio.



Milano li: 03/12/2021

l'Esperta Nominata

Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 12 fotografie** relative ai sopralluoghi del 4/11/2020 e del 12/07/2021.
- 2) **Stralcio cartografia di zona, vista aere ed estratto mappa.**
- 3) **Documenti catastali:**
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata dell'1/09/2020;
 - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 15/02/2005.
- 4) **Titolo di provenienza:**
 - atto di compravendita in data 22/02/2005 rep. n. 21139/10299 a rogito Dott.ssa Roberta Crestetto Notaio in Milano.
- 5) **Certificati anagrafici:**
 - n. 2 certificati storici di residenza dei debitori esegutati rilasciati dal Comune di Milano in data 1/09/2020 nn. E00113342 e E00113347;
 - n. 2 certificati contestuali di residenza, di esistenza in vita, di stato civile, di stato di famiglia dei debitori esegutati rilasciati dal Comune di Milano in data 1/09/2020 prot. ANPR 322639876 e ANPR 322640853;
 - n. 2 certificati anagrafici dei debitori esegutati rilasciati dal Comune di Milano in data 1/09/2020 nn. 000013823 e n. 000013824.
- 6) **Ispezioni ipotecarie:**
 - n. 2 ispezioni ipotecarie telematica sui nominativi dei debitori per trascrizioni ed iscrizioni fino al 31/10/2021;
 - trascrizione provenienza del 28/02/2005 nn. 12944/7483;
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica sul nominativo del precedente proprietario per trascrizioni ed iscrizioni dal 17/02/1998 al 28/02/2005;
 - trascrizione provenienza del 24/02/1998 nn. 6840/4772;
 - nota di iscrizione del 10/11/2003 nn. 89459/16807;
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica sul bene oggetto di pignoramento per trascrizioni ed iscrizioni fino al 29/10/2021.
- 7) **Documenti per verifica locazione:**
 - corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Milano 3 in data 3/09/2020 e 9/09/2021.
- 8) **Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**
 - istanza di accesso agli atti presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano in data 5/10/2021;
 - Comunicazione SUE con protocollo del 20/11/2020 PG 473856/2020;
 - risposta del SUE del 2/11/2021 con allegata lettera del 12/10/2021;
 - Licenza di Occupazione n. 494 del 8/04/1953.
- 9) **Documenti condominio:**



- istanza presentata all'Ufficio Avvocatura dell'ALER Milano in data 22/11/2020 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'ALER Milano – Direzione Generale Ufficio Avvocatura in data 5/02/2021.

10) Documenti per valutazione:

- Stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Milano D25 "Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B." relative al 1° semestre 2021;
- n. 3 offerte di vendita quali comparabili per la valutazione;
- tabella MCA.

11) Perizia "privacy".

