

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 762/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via Giambellino 30



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano, via Giambellino 30

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 513, particella 351, subalterno 70

**Stato occupativo**

alla data del sopralluogo, effettuato in data 01/07/2021, alla presenza dell'Avv. Zoppi Andrea Custode Giudiziario, l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED], co-debitrice con il [REDACTED], la quale ha dichiarato di utilizzare l'immobile quale propria abitazione.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno come comunicato dalla Agenzia delle Entrate (allegato 4)

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 131.000,00

da occupato: l'immobile risulta occupato dalla Esecutata [REDACTED]

## LOTTO 001

(Appartamento)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Giambellino n. 30, appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso e area disimpegno, cucina, due camere e un bagno.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- [redacted], **proprietario per la quota di 1/2**, coniugato in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

- [redacted], **proprietaria per la quota di 1/2**, coniugata in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestato a:

- [redacted], coniugato in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

- [redacted], coniugata in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

dati identificativi: **fg. 513 part. 351 sub. 70**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 59 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 59 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 406,71.

Indirizzo: via Giambellino n. 30, piano T.

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

##### 1.4. Coerenze

Confini dell'appartamento da nord in contorno ed in senso orario: pianerottolo e corridoio comuni da cui si accede, altra unità di terzi, via Metauro, via Giambellino, androne comune e, a chiudere, ancora pianerottolo e corridoio comuni.

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

Nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati omessi la classe, la superficie catastale e la rendita; si precisa però che il foglio, il mappale, il subalterno e la categoria sono corretti.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di varia tipologia merceologica, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, filiali di primari Istituti Bancari, Ufficio Postale, Farmacie, l'ospedale San Paolo a circa 2,5 km.

Principali collegamenti pubblici: tram fermata a circa 250 m, metropolitana linea 4 stazione di Frattini a circa 900 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,6 Km tangenziale A50.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 12, documentazione fotografica)

Lo stabile condominiale, di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è costituito da un unico corpo di fabbrica che si eleva, nel punto più alto, per n° 8 piani fuori terra destinati ad abitazioni e con n° 1 piano interrato dove hanno sede le cantine ed i boxes.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciata: parte in clinker e parte ad intonaco verniciato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso e area disimpegno, cucina, due camere e un bagno.

#### **Corpo A:**

##### Unità immobiliare ad uso Abitazione:

- esposizione: doppia su via Giambellino e via Metauro;
- pareti: in gesso tinteggiate; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica;
- pavimenti: in marmo tipo "opus incertum" ed in piastrelle ceramiche tipo monocottura per il bagno;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetro semplice; le tapparelle necessitano di manutenzione;
- porta di accesso: in legno tamburata;
- porte interne: è presente solo la porta in legno del soggiorno nella quale manca la specchiatura di vetro; mancano le porte interne del bagno e della camera da letto matrimoniale;
- imp. citofonico: presente;

- imp. elettrico: in prevalenza sotto traccia con frutti dei punti di utilizzazione incassati nella muratura; si segnala che l'impianto elettrico è obsoleto e diversi interruttori e prese non funzionano;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: riscaldamento centralizzato con radiatori di ghisa;
- produzione acqua calda sanitaria: mediante scaldabagno elettrico obsoleto installato in cucina;
- bagno attrezzato con w.c., lavabo, bidet e doccia;
- altezza interna: 3,0 m circa;
- condizioni generali: l'appartamento risulta scarsamente mantenuto.

Si segnala che mancano le porte del bagno e della camera da letto matrimoniale, e che manca la specchiatura di vetro della porta del locale soggiorno.

Si segnala altresì la presenza di un tubo verde di plastica di piccolo diametro che corre in alto lungo l'angolo del soffitto del locale cucina e continua nell'angolo del soffitto della camera matrimoniale fino a raggiungere la parete divisoria con il bagno; in merito si precisa che in mancanza di eventuali saggi nella muratura non è stato possibile verificare l'eventuale collegamento con gli impianti esistenti e lo scopo della presenza del tubo.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è ubicato in zona periferica ad ovest di Milano e si affaccia ad angolo tra la via Giambellino, da cui si accede, e la via Metauro.

Il contesto urbanistico è caratterizzato da una serie di isolati uno di fianco all'altro, con case costruite preventivamente tra gli anni '30 e gli anni '70; la via Giambellino risulta spaziosa ed alberata ed il traffico è sostenuto e scorrevole.

La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie quali autobus e tram, e nel raggio circa di 900 m è raggiungibile la fermata di Frattini della Linea 4 della Metropolitana Milanese.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali bar, ristoranti, centri commerciali, agenzie bancarie, ufficio postale, uffici, ecc., risulta soddisfacente.

L'area circostante è completamente urbanizzata e dotata delle necessarie infrastrutture commerciali e risulta ben servita dai mezzi di trasporto pubblico di superficie.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

L'immobile in oggetto è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica avente Prot. n. 1514600075017 rilasciato il 14/01/2017, valido fino al 14/01/2027; Classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 461,07 kWh/m<sup>2</sup>a.

Si allega copia

(Allegato 5)

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Assenti.

#### **2.7. Certificazione di idoneità statica**

Assente; l'Amministratore ha dichiarato che non è stata predisposta.

(allegato 9)

### **3 STATO OCCUPATIVO**

### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'unità staggita è stato effettuato in data 01/07/2021, alla presenza dell'Avv. Zoppi Andrea Custode Giudiziario, durante il quale si è potuto verificare che l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] co-debitrice con il [REDACTED], la quale ha dichiarato di utilizzare l'immobile quale propria abitazione.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

**Non risultano contratti di locazione in essere** per il bene in oggetto di procedura e avente gli Esecutati quali danti causa come verificato in base alla comunicazione dell'Agenzia Delle Entrate datata 26/05/2021 che si allega.

(all. 4)

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 In regime di comunione legale con [REDACTED]
- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 In regime di comunione legale con [REDACTED]

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. BERTELLI MARIO in data 01/03/2017, rep. nn. 4752/3842, trascritto a Milano 1 in data 17/03/2017 ai nn. 18584/12431.

L'immobile oggetto del suddetto atto è distinto al catasto fabbricati di Milano al Foglio 513 Particella 351 Subalterno 70.

Il bene è pervenuto dalla società [REDACTED]

### 4.2. Precedenti proprietari

- **Al ventennio** [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio MANFREDINI ROBERTO in data **15/10/1974**, rep. n. 16354, trascritto a Milano 1 in data 08/11/1974 ai nn. 23996/20594

Il bene immobile è pervenuto da [REDACTED]

- A seguito della morte di [REDACTED] avvenuta in data 26/08/86 il bene è pervenuto per eredità a:

- coniuge [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2
- figlio [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2

- **Accettazione Eredità** Beneficiata **TRASCRITTA in data 18/10/1986** - Reg. Particolare 30099 Reg. Generale 41267

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 26/08/1986 n. 3876, **TRASCRITTA in data 05/02/1990** Reg. Particolare 4532 Reg. Generale 5827

- A seguito della morte del [REDACTED] il bene è pervenuto per eredità a:

- [REDACTED], per la quota di ¼ (proprietario per 3/4 fino al 29/12/2016)

- [REDACTED], per la quota di ¼ (proprietaria per 1/4 fino al 29/12/2016)

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** registrata il 14/05/2009, rep. 353/2009/9, **TRASCRITTA in data 18/08/2009** Reg. Particolare 28825 Reg. Generale 45986

- società con sede in [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1 dal **29/12/2016** in forza di **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** del Tribunale di Milano in data 29/12/2016, rep n. 11780, **trascritto** a Milano 1 in data **28/02/2017** ai nn. **13689/9126**.

Il bene immobile è pervenuto da:

- [REDACTED], proprietaria per la quota di ¼

- [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 11)

Dal Certificato Ipotecario n. MI 660047 del 2020 richiesto da [REDACTED], c.f. [REDACTED], implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano, alla data del 12/10/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
- 
- **Misure Penali**
- 
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
- 
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
- 

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 17/03/2017 ai nn. 18585/3149 derivante da atto a garanzia di **mutuo fondiario** a rogito atto Notaio Dott. BERTELLI MARIO di Milano in data 01/03/2017 Repertorio 4753/3843, **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED] per la quota di ½ e contro [REDACTED] per la quota di ½, importo ipoteca € 290.000,00 di cui € 145.000,00 di capitale; durata del vincolo: 25 anni.

Grava sul bene in Milano censito al fg. 513, mappale 351, subalterno 70.

**Ipoteca giudiziale** -

**Ipoteca legale** -

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 19/08/2020 rep. 10707, trascritto il 15/10/2020 ai nn. 66372/42637, **contro** [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà **e contro** [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, **in favore di** [redacted]

Grava sul bene in Milano censito al fg. 513, mappale 351, subalterno 70.

• **Altre trascrizioni**

-

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

-

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo STUDIO Amministrazione Immobili "STUDIO FERRARI - Dott. Marco Ferrari" , Via G.Boni, 26 - 20144 Milano - che ha fornito le informazioni che seguono (all. 9).

Millesimi di proprietà dichiarati dall' Amministratore: 28,04.

Millesimi di riscaldamento dichiarati dall' Amministratore: 50,28.

Si segnala che dagli atti di Provenienza si evincono 15,20 millesimi di proprietà.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° di luglio al 30 di giugno.

- Spese ordinarie annue di gestione con riferimento alla unità immobiliare pignorata: € 1.681,24.
- Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, con riferimento alla unità immobiliare pignorata: in merito l'Amministratore ha dichiarato quanto segue:
  - Rendiconto consuntivo dal 1/7/19 al 30/6/20 = € 6.895,25 – Dal 1/7/20 al 15/10/21 € 1.989,68.
  - In merito al rendiconto dal 1/7/19 al 30/6/20 l' Amministratore ha precisato che l'importo di € 6.895.25 è composto dall'importo di €. 2.183,90 + €. 4.711.35 per addebiti personali come da copia pag. 9 del rendiconto consuntivo 2019/2020 allegata alla presente(allegato 9)
- Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata: **€ 0,00.**
- Il totale ad oggi (dichiarazione dell' Amministrazione del 15/10/21) delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento alle sola unità immobiliare pignorata ammontano a: **€ 12.007,85.**
- L'ammontare totale delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi ammontano a: **€ 19.332,34.**

Eventuali problematiche strutturali: l' Amministratore dichiara **"NO"**

Eventuale CIS certificazione idoneità statica: l' Amministratore dichiara **"NO"** (non è stata predisposta)

Eventuali problematiche relative a presenza di amianto o bonifiche particolari: l' Amministratore dichiara **"NO"**

Cause in corso: "Non sono in atto procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio": l' Amministratore dichiara **"NO"**

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

-

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI, in quanto la rampa di scala dell'androne comune, fatta di pochi gradini e che consente di accedere al pianerottolo comune del piano rialzato, è stata dotata di servo-scala; si precisa che è presente un piccolo gradino sulla soglia del portone d'ingresso condominiale ma che lo stesso è facilmente superabile da una persona diversamente abile che utilizza la sedia a rotelle mediante il posizionamento di una piccola pedana di limitata pendenza che permette di superare il dislivello.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato sono iniziate anteriormente alla data 01/09/1967.

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona "TRF / Tessuto urbano di recente formazione", realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato sono iniziate anteriormente alla data 01/09/1967, in forza delle seguenti Licenze Edilizie:

- Licenza Edilizia del 16/04/1959, Atti 26246/6887

- Licenza Edilizia del 25/03/1957, Atti 9215/5211

(allegato 6)

Successivamente è stato rilasciato:

- Certificato di Agibilità n. 241 del 06/06/2011.

(allegato 6)

Successivamente è stato rilasciato:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 126 del 16/02/2017, ATTI 73576.0/2017 e

Certificazione di Abitabilità – Agibilità per Permesso di Costruire in Sanatoria

(allegato 7)

### 7.2. Conformità edilizia: NO

**Al sopralluogo l'appartamento risultava irregolare dal punto di vista edilizio.**

**Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme al disegno di progetto della Licenza Edilizia del 16/04/1959, Atti 26246/6887;**

Le irregolarità consistono in:

**si segnala che nell'unità immobiliare in oggetto non è presente il tavolato che divideva la cucina**

**dall'ingresso** (quest'ultimo fungeva da antibagno) **e pertanto il bagno comunica direttamente con la cucina ed è sprovvisto di antibagno contrariamente a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento edilizio secondo cui l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano.**

**Inoltre l'appartamento al sopralluogo non risultava conforme al disegno di progetto del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 126 del 16/02/2017** poiché sul disegno delle "modifiche effettuate" è stata dichiarata, rispetto allo stato originario, la demolizione della parete che divideva la cucina dall'ingresso ma nel disegno relativo allo "stato di fatto rilevato" **è stata invertita la posizione della cucina con il soggiorno contrariamente allo stato di fatto rilevato** nel sopralluogo effettuato dallo scrivente dove la cucina ha mantenuto la sua posizione originaria e pertanto la cucina nello stato di fatto comunica direttamente con il bagno ed è sprovvista di antibagno contrariamente a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento edilizio secondo cui l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano.

Pertanto **per ricondurre l'appartamento alla regolarità edilizia** è necessario ubicare la cucina al posto del soggiorno in conformità al disegno di progetto del Permesso di Costruire in Sanatoria del 16/02/2017; si evidenzia che il suddetto intervento comporta il rifacimento degli impianti di adduzione e di scarico dell'acqua e che è necessario valutare la pendenza dell'impianto di scarico da realizzare che si dovrà collegare dalla nuova posizione della cucina con gli scarichi esistenti del bagno, verificandone la fattibilità e la pendenza in funzione dello spessore del massetto non strutturale posto al di sotto del pavimento mediante un saggio (scavo) stratigrafico da effettuare sotto al tratto di pavimentazione interessata dal passaggio del nuovo impianto di scarico, e senza del quale non è possibile definire i costi per lo spostamento della cucina al posto del soggiorno.

In alternativa al suddetto intervento (spostamento della cucina al posto del soggiorno), per ricondurre l'appartamento alla regolarità edilizia, si potrebbe ricostruire la parete divisoria tra cucina ed ingresso, mantenendo così la cucina nella sua attuale posizione ed in conformità allo stato di progetto originario, e presentando per i lavori di costruzione della parete un permesso di costruire o CILA.

Costi stimati per l'intervento di ricostruzione della parete tra cucina ed ingresso e presentazione del permesso edilizio per la realizzazione dei lavori: € 4.000,00.

### **7.3. Conformità catastale: NO**

**Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale.**

Le difformità consistono in:

nell'unità immobiliare in oggetto non è presente il tavolato che originariamente divideva la cucina dall'ingresso e che risulta impropriamente indicato con una linea tratteggiata sulla planimetria catastale.

Pertanto dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di edilizio, come descritto nel par. 7.2, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati: € 500,00.

## **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 dallo 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 omogeneizzata
Appartamento	mq.	59,0	100%	59,0
		<b>59,0</b>		<b>59,0</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

## 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, 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

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili

Stato conservativo: **Normale**

Valore mercato prezzo min. **1.900** / prezzo max. **2.800** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. **84** / prezzo max. **115,2** (Euro/mq/anno)

- **Borsino Immobiliare**

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo **2.275** / valore medio **2.705** / valore massimo **3.135** (Euro/mq)

- Altre fonti di informazione: PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA.

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	59,0	€ 2.500,00	€ 147.500,00

**€ 147.500,00**

**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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 147.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.375,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 4.173,58
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 131.451,42</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 131.000,00</b>

**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**

(da omettere qualora l'immobile non sia locato)

**L'immobile non risulta locato.**

(allegato 4 – comunicazione A.E.)

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

**L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.**

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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 li: 18/10/2021

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1)** Mappa cartografica
- 2)** Titolo provenienza
- 3)** Planimetria catastale, visura storica ed estratto di mappa
- 4)** Comunicazione Agenzia delle Entrate circa l'insussistenza di contratti d'affitto
- 5)** Certificato Prestazione Energetica
- 6)** Licenze Edilizie (1957 - 1959) e certificato Agibilità (2011)
- 7)** Permesso di Costruire in Sanatoria del 2017
- 8)** Certificati residenza Esecutati
- 9)** Spese condominiali insolute
- 10)** Regolamento condominiale
- 11)** Ispezioni ipotecarie
- 12)** Documentazione Fotografica dell'immobile

