

Tribunale di Milano

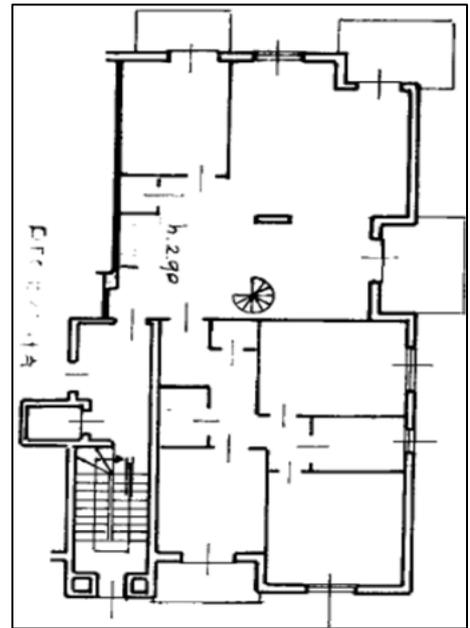
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1552/2015

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: appartamento con cantina e box in Opera (MI) via A. Manzoni, 12



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina e box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Opera (MI) via Alessandro Manzoni n. 12 - all'interno del condominio "Manzoni 12" - consistente in appartamento a piano sesto e settimo, oltre a cantina a piano interrato.

Composta da:

a piano sesto: ampio locale ingresso-soggiorno con zona pranzo, scala di accesso al piano settimo, cucina, ripostiglio, tre balconi, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni, un balcone; a piano settimo: ampio terrazzo, locale "veranda", bagno, ripostiglio; a piano interrato: cantina.

BOX

Unità immobiliare sita in Opera (MI) via Ciro Menotti 3 (angolo via Alessandro Manzoni - all'interno del condominio "Manzoni 12") consistente in box autorimessa a piano interrato.

Composta da: unico vano autorimessa.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

In forza di atto di compravendita in data 30/12/1991 rep. 334375 (vedi **allegato 10**) i Debitori divenivano pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'atto di provenienza (**all. 10**) riporta che i Debitori dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

I certificati forniti dal Comune di Opera riportano invece il regime patrimoniale della comunione dei beni (**all. 13**).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di OPERA come segue (all. da 1 a 5 – estratto di mappa, planimetrie catastali, visure storiche)

ABITAZIONE CON CANTINA

Intestato:

Proprietà per 1/2
Proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **5**, particella **263**, subalterno **21**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 2; consistenza 11 vani; Superficie catastale: Totale: 182 m², totale escluse aree scoperte: 163 m²; rendita € 1.363,45

indirizzo: Via Manzoni n. 12 piano: 6-7-S1;



dati derivanti da: variazione toponomastica del 19/06/2020 protocollo n. MI0158280 in atti dal 19/06/2020 variazione di toponomastica (n. 58039.1/2020).

Coerenze

Dell'appartamento piano 6°:

da Sud in senso orario: cortile comune su tre lati, vano scala comune, altra u.i. proprietà di terzi.

Dell'appartamento piano 7°:

da Sud in senso orario: cortile comune su tre lati, vano scala comune, terrazzo annesso ad altra u.i. proprietà di terzi.

Della cantina:

da Sud in senso orario: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

BOX

Intestato:

Proprietà per 1/2
Proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **5**, particella **264**, subalterno **59**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 27 m²; Superficie catastale: Totale: 27 m²; rendita € 87,85

indirizzo: Via Ciro Menotti n. 3 piano: S1;

dati derivanti da: variazione toponomastica del 19/06/2020 protocollo n. MI0157996 in atti dal 19/06/2020 variazione di toponomastica (n. 57903.1/2020)

Coerenze

da Ovest in senso orario: cortile comune, altra u.i. proprietà di terzi, corridoio comune, cortile comune.

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

Nessuna.

Si rileva che nella nota di trascrizione del pignoramento l'indirizzo del box è indicato come via Manzoni 12, mentre nella visura catastale aggiornata è stata recepita variazione toponomastica ed è indicata l'indicazione aggiornata: Via Ciro Menotti n. 3

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di OPERA

Fascia/zona: B1 - Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: edifici residenziali in condominio di dimensioni medio-grandi

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: linee bus di collegamento con la fermata della Metropolitana Milanese di Romolo M2 a meno di 200m dall'unità immobiliare. Sono inoltre presenti linee suburbane di autobus che collegano con i centri limitrofi di Rozzano, Pieve Emanuele, Locate



Triulzi.

Principali collegamenti viabilistici: a 2 km circa dalla Tangenziale Ovest di Milano – svincolo “Opera Centro”.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari in oggetto sono poste all'interno di un complesso costituito da due fabbricati, ciascuno di sette piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed al piano copertura. La costruzione è avvenuta tra il 1973 ed il 1977.

L'appartamento si trova nel fabbricato identificato come scala B. L'accesso pedonale all'immobile avviene da cancello su via Manzoni. Da qui, attraverso il cortile si raggiunge la palazzina in oggetto. Dal portone in metallo e vetro, attraverso il vano scale e ascensore, si giunge al piano sesto ove è ubicato l'appartamento in oggetto.

Il box si trova al piano interrato del complesso. L'accesso carraio avviene da cancello su via Ciro Menotti. Da qui, attraverso rampa carraia e corsello comune, si raggiunge il piano interrato ove è ubicato il box in oggetto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento in klinker;
- accesso: porta in metallo e vetro a battente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 planimetria box, all. 6 pianta appartamento da rilievo metrico e all. 7 rilievo fotografico)

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Opera (MI) via Alessandro Manzoni n. 12 - all'interno del condominio “Manzoni 12” - consistente in appartamento a piano sesto e settimo, oltre a cantina a piano interrato.

- esposizione: triplo affaccio nord-sud-ovest;
- porta di accesso: a battente con pannellatura in legno;
- infissi esterni: legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- porte interne: a battente tamburate;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica nei bagni e cucina. **Si segnala la presenza di crepe nella parete di una delle camere da letto.**
- pavimenti: parquet in legno in tutto l'alloggio ad eccezione di bagni, cucina e locale a piano settimo in cui è posato pavimento ceramico;
- impianto citofonico: presente, solo voce;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet, vasca o doccia;
- altezza dei locali: 2,98 m circa;
- condizioni generali: discrete.



BOX

Unità immobiliare sita in Opera (MI) via Ciro Menotti 3 - all'interno del condominio "Manzoni 12"
- consistente in ampio vano autorimessa a piano interrato.

- esposizione: n.p.;
- porta di accesso: basculante in metallo verniciato;
- pareti: normalmente tinteggiate,
- pavimenti: in clinker;
- altezza dei locali: 3,50 m circa; larghezza di passaggio porta basculante: 2,40m circa altezza di passaggio porta basculante: 2,20m circa;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Appartamento: lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Edifici Regionale: non risultano APE o ACE in corso di validità relativi all'unità immobiliare in oggetto.

Per completezza si riporta che nel Catasto Energetico Edifici Regionale è menzionato ACE prot. 1515900002611 del 21/01/2011, scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite. Si allegano le dichiarazioni di conformità degli impianti condominiali fornite dall'Amministrazione condominiale – **all. 17**.

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Opera.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 08/07/2021.

La scrivente, unitamente al Custode giudiziario, è stata ricevuta dai Debitori eseguiti, che si sono dimostrati collaborativi.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate comunicava che: *"in capo ai Signori*

non si evidenziato contratti di locazione e/o comodato"

(all. 8 – Lettera Agenzia delle Entrate).

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. _____, redatto in data 15/09/2015 **(all. 9)**,



implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 10**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11 e 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

In forza di atto di compravendita in data 30/12/1991 rep. 334375 racc. 14395 Trascritto a Milano 2 in data 22/01/1992 ai nn. 10708/8799 Rogante: Notaio dott. _____ con sede in Milano
Si veda la copia reperita dal sottoscritto – allegato 10 alla presente.

A favore:

Contro:

4.2 Precedenti proprietà

L'immobile è proprietà degli odierni Debitori in forza di atto di acquisto anteriore al ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. _____, redatto in data 15/09/2015 (**all. 9**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 10**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11 e 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

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

L'atto di provenienza menziona espressamente il **Regolamento di Condominio**. L'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.



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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Notaio
 Repertorio 26501 del 25/07/2001 iscritta in data 02/08/2001 ai nn. Registro Particolare
 21780 Registro Generale 88207 per £1.301.173.440 – capitale £650.586.720

A favore:

Contro:

Debitore non datore di ipoteca:

Ipoteca Giudiziale derivante da atto giudiziario Tribunale di Milano del 4 Aprile 2013 numero
 12617 iscritta il 23/04/2013 ai nn. 37880/6256 per €286.000,00 – decreto ingiuntivo per
 €258.450,01

A favore:

Contro:

Ipoteca Volontaria atto Notaio Repertorio 2733/1722 del 13/05/2013 iscritta
 in data 17/05/2013 ai nn. 45843/7755 per €300.000,00 – a garanzia di debito di €166.000,00

A favore:

Contro:

Debitore non datore di ipoteca:

Ipoteca Volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo atto
 Notaio Repertorio 26501 del 25/07/2001 iscritta in data 20/07/2021 ai nn.
 Registro generale n. 107789 Registro particolare n. 19409 Capitale € 336.000,00 - Totale
 €672.000,00

Formalità di riferimento: ipoteca iscritta a Milano 2 in data 02/08/2001 ai nn. Registro
 Particolare 21780 Registro Generale 88207 per £1.301.173.440 – capitale £650.586.720

A favore:

Contro:

Debitore non datore di ipoteca:

● **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto in data 27/10/2008 ai nn. Registro Particolare 105075 Registro
 Generale 162728 in forza di verbale del Tribunale Repertorio 14797 del 18/10/2008

A favore:

Contro:

● **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto in data 17/07/2015 ai nn. Registro Particolare 46932 Registro Generale
 71121 in forza di verbale del Tribunale Repertorio 25476 del 01/06/2015

A favore:

Contro:



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11a, b e c**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 9**) ha rilevato **l'iscrizione di una ulteriore Ipoteca Volontaria in rinnovazione**, sopra riportata - si veda la nota di trascrizione dell'ipoteca estratta dal sottoscritto (**all. 12**).

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio _____ con sede in _____. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo trasmetteva la documentazione che si allega (**all. 15, 16 e 17**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

proprietà: 48,310

gestione: 46,240

ascensore: 64,830

riscaldamento (quota fissa): 38,120

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.

- spese maturate nella gestione 2019/2020: € 5.287,47

- spese gestione corrente preventivate 2020/2021: € 4.869,70

- cause in corso: nessuna

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

No.

L'androne di ingresso del fabbricato presenta una breve rampa di scale non dotata di montascale o rampa inclinata.

Il fabbricato è comunque dotato di vano ascensore.



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Opera come "Ambiti residenziali ad alta densità" – Art. 76 delle Norme e disposizioni.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 14)

L'atto di provenienza riporta che le opere per la realizzazione dell'immobile di cui le u.i. pignorate sono parte sono state eseguite in forza di:

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di opera il 10 ottobre 1973 numero 22/73 protocollo 2383.

L'atto riporta inoltre che l'immobile in oggetto non è affetto da irregolarità edilizio-urbanistiche.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Opera la visura dei fascicoli edilizi relativi all'immobile, ed ha estratto copia di:

- **Nulla osta** per esecuzione di lavori edili numero 22/73 prot. 2383 in data 10/10/1973;
- **Autorizzazione** prot. 1050 del 17/10/1980 per realizzazione dei vani coperti sui terrazzi
- **Autorizzazione** prot. 6847 in data 03/08/1984 per installazione di grate sulle scale condominiali
- **Autorizzazione di abitabilità** n. 13/80 in data 17/10/1980.

7.2 Conformità edilizia

La distribuzione di tavolati rilevata alla data del sopralluogo presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti:

- La cucina è in posizione differente da quanto previsto in progetto
- I tavolati nella zona giorno sono in posizione differente rispetto al progetto
- Il disimpegno zona notte presenta una diversa suddivisione degli spazi rispetto a quanto previsto in progetto
- A piano settimo è stato realizzato un vano ripostiglio con pareti vetrate, non previsto a progetto.

Inoltre, si rilevava che nella camera-studio adiacente il soggiorno è presente una porta-finestra di accesso al balcone, non rappresentata nelle planimetrie di progetto né sulla scheda catastale. Si tratta presumibilmente di una variante in corso d'opera, mai formalizzata con pratica edilizia in variante: una porta-finestra nella medesima posizione era prevista in progetto per gli appartamenti ai piani 1°, 3° e 5°.

Sulla base della documentazione messa a disposizione dal competente ufficio del Comune di Opera, non risulta la presentazione di pratiche edilizie relative a queste modifiche.

La scheda catastale in atti è datata 1976.

La distribuzione dei tavolati rappresentata nella scheda catastale, a sua volta differisce lievemente da quanto rappresentato nella planimetria di progetto depositata in Comune. Si tratta di una circostanza piuttosto frequente per immobili antecedenti il 1980.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica SCIA in sanatoria e scheda catastale aggiornata, per la regolarizzazione della distribuzione dei locali e della porta-finestra a piano sesto. Per quanto riguarda il piano settimo, sarà necessario provvedere alla rimozione delle pareti vetrate del ripostiglio.

Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione economica del bene.

7.3 Conformità catastale

La distribuzione di tavolati rilevata alla data del sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, a meno di alcune lievi difformità:



- Lieve differenza nella forma dell'angolo parete tra cucina e soggiorno
- Presenza di un tavolato nel soggiorno, non rappresentato nella planimetria catastale
- Presenza di porta-finestra nel locale studio, non rappresentata nella planimetria catastale
- Il ripostiglio zona notte rappresentato nella planimetria catastale di fatto non è presente.
- A piano settimo è stato realizzato un vano ripostiglio con pareti vetrate, non previsto a progetto.

Come già esposto al paragrafo 7.2 precedente, ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica SCIA in sanatoria e scheda catastale aggiornata, per la regolarizzazione della distribuzione dei locali e della porta-finestra a piano sesto. Per quanto riguarda il piano settimo sarà necessario provvedere alla rimozione delle pareti vetrate del ripostiglio.

Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione economica del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

8.1.1 Appartamento con terrazzo e cantina

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq	13,6	20%	2,7
PIANO SESTO				
Abitazione	mq	145,7	100%	145,7
Balconi	mq	28,2	30%	8,5
PIANO SETTIMO				
Abitazione	mq	29,4	100%	29,4
Terrazzo	mq	25,0	30%	7,5
	mq	101,2	10%	10,1
		343,1		203,9
		mq. lordi		mq. commerciali

8.1.2 Box

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Box	mq	30,4	100%	30,4
		30,4		30,4
		mq. lordi		mq. commerciali



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 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) Listino 1 del 2021
Fascia/zona: B1 - Centrale/INTERO CENTRO URBANO
quotazioni di abitazioni civili in stato conservativo normale: da 1.500 €/mq. a 2.100 €/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi Listino 1 del 2021
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio - Valore di compravendita
prezzo min. 1.900,00 €/m² prezzo max. 2.100,00 €/m²

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

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

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del lotto, valutato come libero, si stima in: €382.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	A2	203,9	€ 1.750,86	€ 357.000,00
Box	C6	30,4	€ 823,62	€ 25.000,00
				€ 382.000,00

Totale LOTTO UNICO € 382.000,00

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



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 382.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 19.100,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - sanatoria distribuzione interna e porta-finestra e aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 3.100,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e dichiarazioni di conformità impianti, rimozione pareti a vetri ripostiglio terrazzo. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dell'impresa a cui ci si rivolge, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 800,00

€ 359.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 359.000,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 269.250,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Per completezza si riporta che l'appartamento, per tipologia e caratteristiche non si ritiene bene e comodamente divisibile. L'intervento comporterebbe la formazione di una seconda cucina e bagno, la ri-distribuzione degli spazi tra zona giorno e zona notte, il rifacimento degli impianti elettrico, idrico-sanitario, gas ecc. Tutto questo, aggiunto alla formazione di due unità immobiliari di taglio medio, di cui una necessariamente priva di cantina, si ritiene inciderebbe sensibilmente sul valore del bene.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-



Il sottoscritto arch. Alessandra Maria Mariino dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC, all'esecutato a mezzo posta elettronica ordinaria ed al Legale della esecutata costituita a mezzo PEC.

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 25 ottobre 2021

I'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A2
- all. 3.** visura storica catastale A2
- all. 4.** planimetria catastale C6
- all. 5.** visura storica catastale C6
- all. 6.** pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 9.** certificato notarile
- all. 10.** titolo di provenienza
- all. 11.** aggiornamento ispezioni ipotecarie per nominativo Debitori
- all. 12.** aggiornamento ispezione ipotecaria per immobile
- all. 13.** certificati di residenza e stato civile-matrimonio Debitori
- all. 14.** estratto copie atti di fabbrica consultati
- all. 15.** richiesta informazioni agli Amministratori condominiali
- all. 16.** Regolamento condominiale
- all. 17.** Certificazioni impianti condominiali
- all. 18.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 19.** giuramento dell'esperto
- all. 20.** copia privacy della perizia

