

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONDOMINIO DINA GALLI 8 MILANO

contro:

OMISSIS

RG 346/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Milano – VIA PRIVATA DINA GALLI n. 8 :

LOTTO UNICO– appartamento piano 2 + cantina piano S1 – **sub 7**



Via privata Dina Galli, 8 – fronte su strada



INDICE SINTETICO**DATI CATASTALI****LOTTO UNICO:****Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1**

Bene in Milano - VIA PRIVATA DINA GALLI n. 8 piano: 2-S1 appartamento + cantina

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **223**, particella **382**, **subalterno 7**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1- SUB 7: al sopralluogo occupato dalla Sig.ra OMISSIS, eseguita, e famiglia (marito e due figli maggiorenni).

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1- SUB 7: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano contratti registrati in essere

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1- SUB 7: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1- SUB 7

da liberi: € 355.000,00

da occupati: non ricorre il caso



Beni in Milano – Via Privata Dina Galli n. 8

LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 – SUB 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1– SUB 7

1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO – Via Privata Dina Galli n. 8, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali oltre servizi (ingresso/ soggiorno, disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno 1, bagno 2, camera 1, camera 2), due balconi e una cantina al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, nubile alla data dell'atto di compravendita.

Residente in Milano – Via Privata Dina Galli, 8 – coniugata in data 01/04/1989 a Milano (data successiva all'atto di compravendita)– regime: comunione dei beni (**all. 1,2,6,9**)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.8,9)

Intestato **OMISSIS**, proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **223**, particella **382**, **subalterno 7**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 7; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 110 mq; rendita € 1.221,42

indirizzo: Comune di Milano, VIA PRIVATA DINA GALLI n. 8 piano: 2-S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/02/1989 in atti dal 02/11/1994

CLASSAMENTO L.154/88 (n. 501149/1989)

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD giardino condominiale, SUD giardino condominiale su Via Dina Galli, EST scale/altra unità, OVEST giardino condominiale.

Della cantina: NORD corridoio comune, SUD terrapieno, EST altra unità, OVEST altra unità.

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

Nessuna.

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale: Lagosta/Garibaldi

Destinazione: residenziale



Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana linea 3, fermata Maciacchini a circa 750 mt, passante ferroviario fermata Garibaldi a 800 mt.

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A8 a circa 9 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita con Concessione Edilizia n. 670 in data 02/10/1987 e successiva variante in data 02.12.1988 n. 1716.

Le unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano 2 + cantina) sono situate nella palazzina di n. 6 piani fuori terra, più un piano interrato, nella zona a NORD di Milano, in Via Privata Dina Galli, 8, quartiere Lagosta/Garibaldi.

La facciata della palazzina interna è in piastrelline, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro e in muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Privata Dina Galli attraverso un cancello pedonale in ferro e un cancello carraio in ferro che conducono al cortile interno, da questo si accede alla palazzina dove è situato l'appartamento.

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni 80 del secolo scorso

- struttura: travi e pilastri con tamponamenti in laterizio;
- facciate: piastrelle;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pareti rivestite in legno, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 2, composta da tre locali oltre servizi (ingresso/ soggiorno, disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno 1, bagno 2, camera 1, camera 2), due balconi e una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 2 + cantina.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

Appartamento

- esposizione: triplo affaccio a nord, a sud ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, e in parquet;
- infissi esterni: in legno;
- porta di accesso: blindata;



- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo - caldaia a gas in balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas in balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, lavatrice;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;
- condizioni generali: buone.

Cantina

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico;

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella zona semicentrale a NORD di Milano, in Via Privata Dina Galli, 8, quartiere Lagosta/Garibaldi. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 4/8 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE), STAZIONE FERROVIARIA GARIBALDI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: TRAM 2,4, FERMATA VIA FARINI 44

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico – APE NON PRESENTE

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:



CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/07/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig. OMISSIS, marito della Sig.ra OMISSIS, esecutata, che ha dichiarato che il bene è occupato dalla Sig.ra OMISSIS e famiglia (marito e 2 figli maggiorenni) (all. 18).

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutata – Sig.ra **OMISSIS (all. 10)**.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 6)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 dal 22/12/ [redacted] oggi (attuale proprietario)

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio [redacted] di Milano in data 22/12/1988 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 2 [redacted] 89 ai nn. OMISSIS. Contro SOCIETA' [redacted]

4.2. Precedenti proprietari (all. 6)

- **Ante ventennio** i beni erano di proprietà di **SOCIETA'** [redacted] in forza di **COSTITUZIONE DI IMMOBILE** con concessione edilizia n. [redacted] - dal **02.10.1987 al 22.12.1988**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipocatastale in atti PG. MI318041 alla data del 19.06.2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 2, 3,4) alla data del 13.11.2020, 19.11.2020 e 16.07.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
 - **Misure Penali**
.....
 - **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
 - **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....
- Eventuali note/osservazioni:

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



- **ISCRIZIONI**

- **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)**

Ipoteca volontaria iscritta il 19/02/2020 ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito atto Notaio DE MARTINIS PAOLO DI SETTIMO MILANESE in data [redacted] rep. OMISSIS

a favore [redacted] S.p.A. sede [redacted] c.f. [redacted]

contro **OMISSIS**

Importo ipoteca €238.000,00 di cui € 119.000,00 di capitale

durata del vincolo 20 anni

Grava sul sub 7

NOTA BENE: l'ipoteca è stata iscritta a nome di OMISSIS, quindi non compare nell'elenco delle ipoteche a nome OMISSIS, ma compare nell'elenco delle ipoteche a nome OMISSIS e nell'elenco delle ipoteche sul sub 7

- **PIGNORAMENTI**

- **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)**

Pignoramento del 19/02/2020 rep. OMISSIS trascritto il 05/03/2020 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CONDOMINIO DINA GALLI 8** con sede in Milano, c.f. 95624520151.

- **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)**

Pignoramento del 07/10/2014 rep. OMISSIS trascritto il 19/12/2014 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

NOTA BENE: in data 27/04/2017 il procedimento è stato dichiarato estinto dal Giudice Caterina Trentini, ma ad oggi non risulta cancellato.

Il Pignoramento è stato trascritto a nome OMISSIS, quindi non compare nell'elenco delle ipoteche a nome OMISSIS, ma compare nell'elenco delle ipoteche a nome OMISSIS e nell'elenco delle ipoteche sul sub 7.

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro procedimento immobiliare RG 3083/2014 – GIUDICE TRENTINI pendente su **OMISSIS** sullo stesso immobile, estinto ma non cancellato.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da TBGEST s.n.c. di Tarulli F. & Biagini A. con sede in Milano – Via Felice Casati, 3 che ha fornito le informazione che seguono (**all. 19**)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 79.62

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme



sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 2.717,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.500,00.
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per rifacimento scala: € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché per arrivare al piano 2 le scale sono munite di ascensore accessibile ai disabili.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita con Concessione Edilizia n. 670 in data 02/10/1987e successiva variante in data 02.12.1988 n. 1716, secondo quanto riportato sugli atti di compravendita.

NOTA BENE: Purtroppo sia in Comune in Via Bernina/Via Sile, sia sullo sportello on line ONLYONE non sono stati reperito gli atti di fabbrica inerenti all'edificio, risultano solo gli atti inerenti la demolizione dell'edificio precedente. **(all.13)**

Da interrogazione del PGT online <https://geoportale.comune.milano.it> (Milano 2030), il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di MILANO in ZONA TUC (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)- TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a.i.i) - ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – ART 21 - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Da detta interrogazione non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto o indiretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, BENI CULTURALI parte II, né BENI PAESAGGISTICI (DLGS 42/2004 - Parte III).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 13):

- Concessione Edilizia n. 670 in data 02/10/1987
- Variante in data 02.12.1988 n. 1716.



- A seguito di richiesta di visura PG prot. N. 496939 del 02/12/2020 l'Ufficio Visure del Comune di Milano non ha trovato la documentazione sopra citata e richiesta, ma ha trovato solo la documentazione inerente la demolizione dell'edificio precedente.
- Dalle visure telematiche del sito del Comune di Milano: <https://www.comune.milano.it/servizi/onlyone-pratiche-edilizie-online> non risultano pratiche presentate relative ai beni in esame dall'aprile 2003 ad oggi.
- Sul sito del Comune di Milano: <https://www.comune.milano.it/servizi/certificati-di-agibilita-fino-al-1993> si evince che "solo a partire **dal 1934** con il R.D.27/07/34 n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie), è stato introdotto l'obbligo di richiesta del Certificato di Abitabilità.", tuttavia lo stesso non è presente neanche sul sito del Comune di Milano.

NOTA BENE: dato quanto sopra si ribadisce che purtroppo sia in Comune in Via Bernina/Via Sile, sia sullo sportello on line ONLYONE non risultano gli atti di fabbrica inerenti all'edificio, risultano solo gli atti inerenti la demolizione dell'edificio precedente. **(all.13)**

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme sia alla planimetria allegata all'atto di provenienza del 1988, unica planimetria "storica" recuperata in atti, sia alla scheda catastale datata 18.08.1988.

Non si può affermare se al sopralluogo l'appartamento risultasse conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, **poiché non è stata trovata alcuna pratica edilizia**.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale datata 18.08.1988.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	92,0	100%	92,0
balconi	mq	22,0	30%	6,6
cantina	mq	4,8	25%	1,2
TOTALE		118,8		99,8
		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 (**criterio sintetico-comparativo a valore 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)

2° semestre 2020 – zona C 12 – semicentrale LAGOSTA/GARIBALDI

quotazioni di abitazioni di tipo economico normale da € 2.950,00/mq. a € 4.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: semicentrale

Valore mercato prezzo min. 2.950,00 / prezzo max. 4000.00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: NORD LAGOSTA/GARIBALDI

valore di compravendita appartamento ristrutturato prezzo min. 3.800,00 / prezzo max. 4.800,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)



- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** € 2.900,00 – 5.500,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media € 4.300,00-6.100,00

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S1 (fg. 223, part. 382, sub 7)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico + cantina	A/3	100,0	€ 3.800,00	€ 380.000,00
TOTALE				€ 380.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO unico		
CORPO A: appartamento p.2 + cantina		€ 380.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 19.000,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ -
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 5.500,00
TOTALE		€ 355.500,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 355.500,00
	arrotondato	€ 355.000,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		€ -
(Non ricorre il caso)		

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE



Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 20/07/2021

I'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari



ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn. 3680/2020 del 19/02/2020
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 17706/ 11036 del 05/03/2020
- all. 3.** certificato ipotecario speciale MI 318041 – 19.06.2000
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 13/11/2020 ,19/11/2020, 16/07/2021
- all. 5.** trascrizione pignoramento 2014/estinzione/note
- all. 6.** atto di provenienza
- all. 7.** estratto di mappa part. 382
- all. 8.** visura catastale sub 7
- all. 9.** scheda catastale sub 7
- all. 10.** verifica contratti affitto
- all. 11.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 12.** certificato no pendenze matrimoniali
- all. 13.** pratiche edilizie
- all. 14.** fotografie
- all. 15.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 16.** scheda dati immobili sub 7
- all. 17.** lettera informativa creditori
- all. 18.** verbale di sopralluogo
- all. 19.** spese condominiali
- all. 20.** mail invio documenti creditori

