

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 718/2024

Giudice delle Esecuzioni: **FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano (MI) via Campanella 8



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Tommaso Campanella 8

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: Foglio 29, particella 83, subalterno 707

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento oggetto di stima grazie al custode giudiziale che al momento del sopralluogo rilevava che era occupato dai signori _____ e _____ identificati dal custode giudiziale. Detti occupanti dichiaravano di occupare l'u.i. senza alcun titolo detentivo/locativo. La cantina di pertinenza al piano S1 risultava chiusa a chiave e gli occupanti evidenziavano al custode giudiziale di non avere le chiavi.

Contratti di locazione in essere

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Direzione Lombardia lo stesso ha evidenziato che in anagrafica tributaria in merito all'esistenza di contratti di locazione che: *"In relazione alla richiesta prot. 48140 del 27/03/2025 con la quale, in qualità di perito estimatore nominato in data 22/01/2025 dal Tribunale ordinario di Milano – R.G. n.718/2024, chiede di verificare se a nome dei signori _____ (_____) e _____ (CF _____) risultano contratti d'affitto, vista l'autorizzazione rilasciata dal Giudice del Tribunale di Milano dottoressa _____ che "autorizza sin d'ora l'esperto, ai fini delle ricerche delle quali viene incaricato, ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate" le comunico che da interrogazione al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati in qualità di dante causa contratti di locazione"*

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 44.000,00

da occupato: € 34.000,00



LOTTO 001**(Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Tommaso Campanella 8, abitazione di tipo popolare (A/4), posta al piano secondo (accessibile da ballatoio comune) composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno cieco ed una camera da letto. E' presente, inoltre, al piano S1 una cantina di pertinenza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà immobile di (CF) nato in () il Diritto di: Proprieta' per 1/2 e (CF) nato in () il - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

1.3. Identificati al NCEU del Comune di MILANO come segue: (all. 2)

Intestati:

- Proprieta' per 1/2 (CF) nato in () il
- Proprieta' per 1/2- (CF) nato in () il

immobile 1

dati identificativi: foglio 29, particella 83, subalterno 707

dati classamento: rendita Euro 333,11, Categ. A/4, Cl. 4, Z.C. 3, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 42 m2 Totale escluse aree scoperte b): 42 m2

Indirizzo: VIA TOMMASO CAMPANELLA n. 8 Piano 2-S1

Dati derivanti da: DIVISIONE del 24/05/2006 Pratica n. MI0336052 (n. 34672.1/2006)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: da Nord in senso orario: ballatoio comune, proprietà di terzi, Via Campanella, proprietà di terzi

cantina: da Nord in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, proprietà di terzi;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NON RILEVATE**2 DESCRIZIONE DEI BENI****1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di MILANO

Fascia/zona: E8 Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di ur-



banizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di servizi sia pubblici che privati e ben servita da mezzi pubblici ed aree a verde. Sono presenti in zona infrastrutture quali banche supermercati e vari locali

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermata tram 19 e 12 e autobus linee 162 e 560 poste a circa 200 mt dall'immobile e stazione FNM Milano Certosa a circa km 1

Collegamento alla rete autostradale: a ca. 1 km uscita Milano Certosa raccordo tangenziali - autostrade

1.7. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre costruito negli anni 30 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile tinteggiato ;
- accesso: al cortile comune da portone pedonale dalla Via Campanella;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra, parapetto metallico;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: in cattivo stato di manutenzione con necessità di interventi sostanziali di manutenzione straordinaria e rifacimento impianti.

1.8. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

In Comune di Milano (MI) via Tommaso Campanella 8, abitazione di tipo popolare (A/4), posta al piano secondo (accessibile da ballatoio comune) composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno cieco ed una camera da letto. E' presente, inoltre, al piano S1 una cantina di pertinenza.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile comune e su strada;
- pareti: normalmente intonacate a civile e tinteggiate; in piastrelle monocottura nel bagno ed in cucina fino circa mt 1,60 ;
- plafoni tinteggiati ad eccezione bagno che appare controsoffittato
- pavimenti: in piastrelle monocottura
- infissi esterni: in metallo con persiane esterne in legno
- porta d'accesso: blindata. Si evidenzia che in parte del ballatoio comune è presente prima dell'ingresso una struttura metallica con porta che delimita la parte antistante l'u.i. che non risulta fare parte dell'u.i., ma detta porzione di ballatoio risulta parte comune come evidenziato dall'amministratore nel corso dell'accesso
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute ;
- imp. idrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute;
- imp. termico: riscaldamento autonomo con caldaia murale a parete della cucina ed emissione di calore all'interno dei locali a mezzo radiatori in ghisa a parete. Certificazioni impianto : non conosciute - ;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, WC, bidet, doccia .



- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,20 circa.;
- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni non ottimali anche per la vestibilità necessita di un sostanziale intervento manutentivo di rinnovamento delle finiture e degli impianti

cantina piano S1

- porta d'accesso: metallica;
- pavimento: in cls ;
- pareti e plafone: intonacati
- condizioni generali della cantina: visionata dall'esterno ma appare in uno stato e condizioni scarse

1.9. Breve descrizione della zona

Il fabbricato è posto in zona periferica suburbana del Comune di Milano nelle vicinanze del raccordo autostradale Milano - Laghi. Sono presenti nelle vicinanze le fermate autobus e tram e della stazione FNM di Certosa che consentono di raggiungere il centro di Milano. In zona sono presenti delle aree a verde adibite anche a parchi pubblici e risulta sufficientemente servita da mezzi pubblici e infrastrutture. E' presente in zona una discreta disponibilità di parcheggi.

1.10. Certificazioni energetiche :

Agli atti del CENED si è rilevato che risulta presente una certificazione APE riferita alle u.i. oggetto di stima cod. identificativo 15146-019337/15 rilasciato in data 7 Luglio 2015 avente scadenza al 7/7/2025 con indicata la seguente prestazione energetica classe E epgl 145,45 Kwh/mq anno .riferita all'u.i. oggetto della presente procedura

1.11. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotte dagli occupanti nel corso del sopralluogo che evidenziavano non esserne in possesso. Gli impianti non appaiono a norma con le norme vigenti

1.12. Certificazioni di idoneità statica

l'amministratore del condominio non ha prodotto alcuna perizia di idoneità statica fabbricato condominiale e nessun riscontro in merito

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

1.13. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento oggetto di stima grazie al custode giudiziale che al momento del sopralluogo rilevava che era occupato dai signori _____ e _____ identificati dal custode giudiziale. Detti occupanti dichiaravano di occupare l'u.i. senza alcun titolo detentivo/locativo. La cantina di pertinenza al piano S1 risultava chiusa a chiave e gli occupanti evidenziavano al custode giudiziale di non avere le chiavi.

Esistenza contratti di locazione

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Direzione Lombardia lo stesso ha evidenziato che in anagrafica tributaria in merito all'esistenza di contratti di locazione che: *"In relazione alla richiesta prot. 48140 del 27/03/2025 con la quale, in qualità di perito estimatore nominato in data 22/01/2025 dal Tribunale ordinario di Milano – R.G. n.718/2024, chiede di verificare se a nome dei signori _____ (CF _____) e _____ (CF _____) risultano contratti d'affitto, vista l'autorizzazione rilasciata dal Giudice del Tribunale di Milano dottoressa _____ che "autorizza sin d'ora l'esperto, ai fini delle ricerche delle quali viene incaricato, ad accedere ad ogni docu-*



mento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate" le comunico che da interrogazione al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati in qualità di dante causa contratti di locazione"

4 PROVENIENZA (all. 7)

1.14. Attuali proprietari

(CF) nato in () il e (CF) nato in () il , ciascuno proprietario della quota di 1/2 dell'immobile oggetto di procedura per averlo acquistato in forza di atto di compravendita redatto a ministero del Notaio () in data 05/07/2006 rep 10597/4813 trascritto a Milano 1 in data 12/07/2006 ai nn. 56472/32227 dai signori (CF) nata in () il e (CF) nato in () il .

1.15. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà dei signori (CF) nata in () il e (CF) nato in () il in regime di comunione dei beni con tra loro in forza di atto di compravendita redatto a ministero del Notaio () in data 02/10/2003 Repertorio n. 3427 trascritto a Milano 1 in data 10 Ottobre 2003 ai nn. 81862/54236. Con detto atto avevano acquistato l'immobile oggetto di procedura dalla signora (CF) nata in () il

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 1 dal precedente alla data del 15/07/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 8)) alla data odierna si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

- **Misure Penali**

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

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

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

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

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 12 luglio 2006 ai nn. 56473/12532 derivante da atto di mutuo redatto a ministero del Notaio () in data 05/07/2006 rep 10598/4814 a favore di con sede in c.f. contro i signori (CF) nato in () il e (CF) nato in () il , ciascuno proprietario della quota di 1/2 dell'immobile, oggetto di esecuzione forzata . Importo ipoteca € 432.000,00 di cui € 144.000,00 di



capitale

Detta ipoteca risulta annotata a Milano 1 con nota di annotazione in data 27/7/2023 ai nn. 55435/4864 in forza di atto di cessione di ipoteca redatta a ministero notaio del 18/7/2023 rep. 14626/8849 a favore di con sede in cf contro i signori e

Ipoteca legale iscritta a Milano 1 il 23/4/2007 ai nn. 29554/6930 derivante da atto amministrativo agenzia di del 30/10/2019 rep 6555/68 a favore di con sede in c.f. contro il signor (CF) nato in () il proprietario della quota di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione forzata.

Importo ipoteca € 23.573,86 di cui € 11.786,93 di capitale

• pignoramenti

Pignoramento del 14/06/2013 rep. 11657 trascritto a Milano 1 il 01/08/2013 ai nn. 41130/30246 contro i signori (CF) nato in () il e (CF) nato in () il , ciascuno proprietario della quota di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione forzata, in favore di con sede in CF

Pignoramento del 17/06/2024 rep. 718/2024 trascritto a Milano 1 il 15/07/2024 ai nn. 49140/36935 contro i signori (CF) nato in () il e (CF) nato in () il , ciascuno proprietario della quota di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione forzata, in favore di con sede in CF

• Altre trascrizioni

nessuna

1.18. Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio con sede in che ha fornito le informazione che seguono **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 58,04 millesimi sulle parti comuni;

1.19. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Maggio al 30 Aprile e che le somme sono state arrotondate.

- spese gestione ordinaria degli ultimi due anni riferite all' u.i. ; gestione 2023 - 2024 €. 1.000,00 – gestione PREVENTIVO 2024/2025 €. 1.100,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia con quota riferita all'u.i. NESSUNA
- Spese condominiali scadute ed insolte dell' u.i. l'amministratore comunicava che "per gli anni 2024/ 2025 erano pari a €. 2.148,55 "
- se sono in programma particolari spese di manutenzione straordinaria (tetto, facciate, cortile etc.) al fabbricato e la loro entità: l'amministratore ha evidenziato che "*il Consuntivo del 2024 presenta uno sbilancio di € 21.182,20 dovuto a pregressi debiti verso la Metropolitana milanese, acqua potabile.*"
- Cause in corso o atti ablativi da parte del condominio e relativi oneri a carico dell' u.i. oggetto di stima: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito
- se sussistono eventuali problematiche strutturali dell'edificio: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito.

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 insolte 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.

1.20. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla si è rilevato in merito a particolari vincoli non segnalati dall'amministratore condominiale. L'Amministratore del condominio non ha prodotto il Regolamento di Condominio vigente.

1.21. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibilità non consentita all'appartamento

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare ove è sito l'immobile risulta iniziata nel 1932 così evidenziato dall'amministratore di Condominio

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato nel vigente PGT del Comune di Milano in zona **"Tessuti di rinnovamento urbano ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano (Art. 23 NTA PdR) "** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile il piano di fabbricazione dell'epoca) **(all. 4)**.

L'immobile ed il relativo complesso in cui è inserito risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.

1.22. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano a fronte di richiesta di accesso atti ha fornito alla data odierna in visione solo copia dell'ultima DIA presentata. Il sottoscritto perito da informazioni assunte e da quanto riscontrabile anche nell'atto di provenienza ha rilevato i riferimenti dei seguenti titoli edilizi:

- nulla osta con progetto depositato nell'anno 1932 atti n. 4071, come ex via Mambretti n. 60 (reperiti solo dati ed indicazioni)
- DIA PG 200657/2006 del 01/03/2006 presentata al Comune di Milano dal signor _____ con elaborati a firma _____ con assuntore dei lavori impresa avente per oggetto "creazione di n. 2 unità immobiliari in luogo dell'esistente previo opere interne con demolizioni e costruzioni di tavolati e murature e formazione nuovi impianti". Si evidenzia che il Comune ha richiesto delle integrazioni alla DIA che sono state presentate con anche la produzione di elaborati grafici di progetto con integrazione PG 470987000/2006 del 16/5/2006 (anche per allargamento in progetto bagno alla larghezza di mt 1,20) che il comune ha ritenuto assentibile. Non è presente per detta DIA la dichiarazione di collaudo e fine lavori a sua definizione ed il Comune ha provveduto alla relativa archiviazione della pratica con comunicazione del 3/3/2015 con specifica dell'assenza della comunicazione di fine lavori e collaudo

Non sono stati reperiti dei riferimenti circa la presenza del Certificato di Abitabilità e nemmeno della relativa richiesta

1.23. Conformità edilizia:

Nel sopralluogo effettuato lo stato di fatto rilevato non risulta conforme a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto della DIA in quanto il lato corto del bagno nello stato di fatto ha una distanza inferiore a mt 1,20 rappresentata in progetto e prescritta dal regolamento edilizio e di igiene comunali che non risulta rispettata per una porzione di bagno ove dovrà essere eseguito un intervento sulla muratura per ricavare la larghezza prescritta dalla normativa. Si evidenzia che dovranno essere eseguite le opportune opere murarie nel bagno (compreso il ripristino dell'areazione forzata) per il ripristino dello stato assentito. Dovrà essere presentata una CILA in sanatoria in quanto alcune limitate dimensioni di alcune pareti in fatto non risultano corrispondenti a quanto rappresentato in progetto. E' da evidenziarsi che dovrà essere presentata inoltre la fine lavori e collaudo



tardivi per sanare la DIA PG 200657/2006, a mezzo professionista, allo stato non presentata al Comune di Milano. Allo stato non è stata reperita l'abitabilità immobile e nemmeno la relativa richiesta che eventualmente dovranno essere presentate dal Condominio in quanto riguardanti l'intero stabile. Si evidenzia che in base a quanto è stato possibile rilevare e da quanto riferito dall'amministratore condominiale la costruzione dello stabile è avvenuta ante 1942 ed ante 1967. Non è possibile verificare l'eventuale conformità edilizia della cantina data l'assenza di disegni di progetto

Sono sanabili mediante: opere di rimessa in pristino larghezza minima parte del bagno e presentazione CILA in sanatoria, nonché presentazione fine lavori e collaudo DIA 2006

Costi stimati: i relativi costi vengono stimati in circa € 5.000,00 esclusi oneri fiscali

1.24. Conformità catastale

Sono da considerarsi le medesime difformità di dimensione di alcuni locali dell'appartamento già indicate al capitolo conformità edilizia e dovrà essere presentata una nuova scheda catastale aggiornata anche a completamento della CILA su citata e delle opere di rimessa in pristino nel bagno. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare la cantina in quanto chiusa a chiave, ma si evidenzia che la stessa era stata visionata dal precedente perito che ne ha verificato la conformità a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Sono sanabili mediante: presentazione di DOCFA conseguente opere di rimessa in pristino larghezza minima parte del bagno e presentazione CILA in sanatoria a completamento della relativa pratica edilizia

Costi stimati: i relativi costi vengono stimati in circa € 1.000,00 esclusi oneri fiscali

8 CONSISTENZA

1.25. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari de quo 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
Abitazione piano 2	mq.	39,68	100%	39,68
cantina piano S1	mq.	4,08	20%	0,82
Totale				40,50

9 STIMA

1.26. 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 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.



1.27. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – TE8 Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO che dà quotazioni per abitazioni economiche in stato normale da € 1.500 / prezzo max. € 2.150 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2 semestre 2024-Zona: MILANO QUARTO OGGIARO - valore di compravendita Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare € 1.550 - € 2.400 al mq

1.28. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione popolare	A4	40,50	€ 1.200,00	€ 48.600,00
				€ 48.600,00

1.29. 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	€ 48.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 2.430,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 6.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali gestione nel biennio anteriore alla vendita	- € 2.150,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 38.020,00
arrotondato	€ 38.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	28.000,00

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 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

Il sottoscritto perito evidenzia che non sussistendo un contratto di locazione sull'immobile, nemmeno alle verifiche presso l'agenzia delle entrate, nulla è da evidenziarsi.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto perito evidenzia che l'immobile versa in pessimo stato e condizioni e che allo stato non risulta conforme all'ultimo stato assentito e necessitano delle opere di rimessa in pristino e la sanatoria immobile. Non è stata reperito alcun riferimento circa il rilascio del Certificato di Abitabilità dello stabile condominiale e nemmeno la relativa richiesta



Il sottoscritto Geom. Sergio Salati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al custode giudiziale a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/6/2025

l'Esperto Nominato
Geom. Sergio Salati

ALLEGATI

- 1) rilievo fotografico esterno e interno
- 2) visure e schede catastali.
- 3) Pratica edilizia DIA PG 200657/2006
- 4) stralcio PGT zona e NTA Milano
- 5) Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione in anagrafe tributaria
- 6) mail ricevuta da amministratore condominio
- 7) Copia atto provenienza
- 8) copia ape u.i.
- 9) visure ipotecarie espletate

