Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

OMISSIS

contro:

OMISSIS

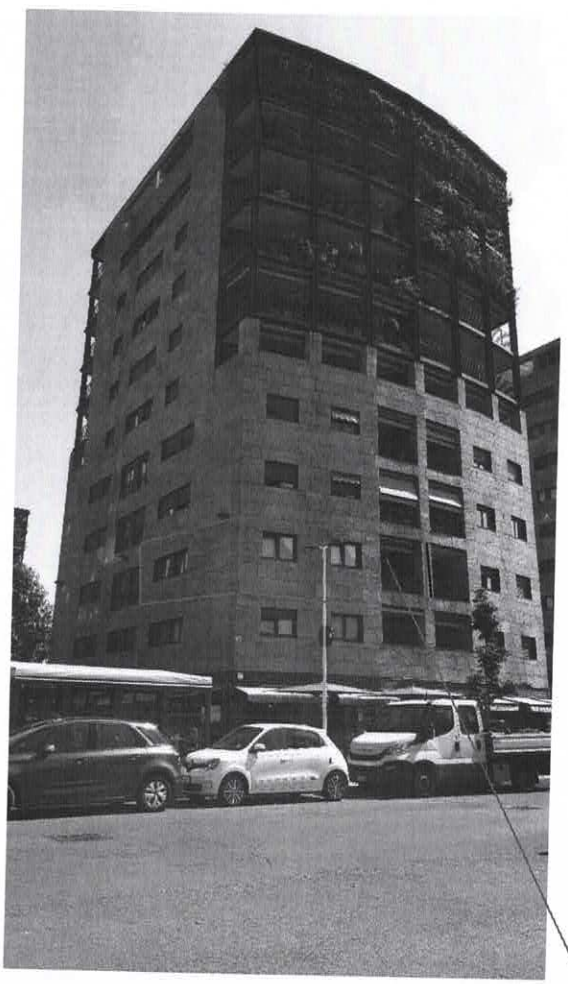
RG 176/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa. SIMONA CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Milano – VIALE PIERO E ALBERTO PIRELLI , 14 (catastalmente SNC senza numero civico) piano: 2-S3 edificio: 11:

LOTTO UNICO– appartamento piano 2 + cantina piano S3 – sub 11



Via PIERO E ALBERTO PIRELLI 14 – fronte su strada – piano 2

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3

Bene in Milano - VIALE PIERO E ALBERTO PIRELLI SNC piano: 2-S3 edificio: 11, appartamento + cantina

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **104**, particella **299**, subalterno **11**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 – SUB 11: al sopralluogo occupato dall' esecutato, e famiglia.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 – SUB 11: 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 S3 – SUB 11: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 – SUB 11

da liberi: € 244.000,00

da occupati: non ricorre il caso

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

Beni in Milano –VIALE PIERO E ALBERTO PIRELLI, 14 (al catasto SNC, senza numero civico) piano: 2-S3 edificio: 11

LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 – SUB 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 – SUB 11

Descrizione del bene

In Comune di MILANO – VIALE PIERO E ALBERTO PIRELLI SNC piano: 2-S3 edificio: 11, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali oltre servizi (ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno 1, bagno 2, camera 1, camera 2), un balcone e una cantina al piano terzo interrato.

1.1. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato in data 20.04.1992 antecedente alla data dell'atto di compravendita (04.10.2005)

OMISSIS: Residente in Milano – Via Piero e Alberto Pirelli, 14 – coniugato in data 20.04.1992 – regime: separazione dei beni **(all. 1, 10).**

Eventuali comproprietari: nessuno

1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.7,8)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/1.**
dati identificativi: foglio **104**, particella **299**, subalterno **11**
dati classamento: cat. **A/2**; classe 7; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 87 mq; rendita € 695,93
indirizzo: Comune di Milano, VIALE PIERO E ALBERTO PIRELLI SNC piano: 2-S3 edificio: 11;
dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

NOTA : L'unità pignorata è ubicata in Via Piero e Albero Pirelli al civico 14, ma sulla visura catastale risulta ancora SNC /senza numero civico.

1.3. Coerenze

Dell'appartamento: NORD Via Pirelli, SUD parti comuni/scale, EST sub 12/cortile, OVEST sub 16/parti comuni.
Della cantina: NORD corridoio comune, SUD terrapieno, EST sub 32, OVEST sub 13.

1.4. 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

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale: Fulvio Testi/Bicocca

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana M5 – fermata Bicocca a circa 600 m.

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A51 a circa 16 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 2001 con CONCESSIONE EDILIZIA N. 00302 - ATTI P.G. 23917.176/2001 - 30.07.2001, 465339/2005 - 12.05.2005 - DIA VARIANTE , 465424/2005 - 12.05.2005 - FILE LAVORI , 465393/2005 - 12.05.2005 - FILE LAVORI + PG. 574607/2005 - 10.06.2005 RICHIESTA AGIBILITA'.

Le unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano 2 + cantina al piano S3) sono situate nell'edificio n. 11 di n. 11 piani fuori terra, più tre piani interrati, nella zona a NORD di Milano, in VIALE PIERO E ALBERTO PIRELLI, 14 (catastalmente SNC) piano: 2-S3 edificio: 11, quartiere Fulvio Testi/Bicocca.

La facciata della palazzina è rivestita in piastrelle, i serramenti sono in alluminio con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Pirelli, 14 attraverso un portone in alluminio e vetro che conduce all'atrio e da questo tramite ascensore e scale si accede al piano 2 dove è situato l'appartamento.

Edificio di 1 piani fuori terra oltre ad un tre piani interrati costruito agli inizio degli anni 2000

- struttura: travi e pilastri con tamponamenti in laterizio;
- facciate: piastrelle;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pareti rivestite in pannelli bordeaux , pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente in Via dell'Innovazione, 11;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo, composta da tre locali oltre servizi (ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno 1, bagno 2, camera 1, camera 2), un balcone e una cantina al piano terzo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 2 + cantina piano S3.

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

Il bene pignorato è costituito da:
APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

Appartamento
- esposizione: doppio affaccio a Nord ed a Est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in gres porcellanato e in parquet;
- infissi esterni: in alluminio;
- 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 centralizzato teleriscaldamento;
- acqua calda sanitaria: prodotta da impianto centralizzato;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: canalizzato;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: buone.

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

NOTA: il soffitto della cantina presenta tracce di infiltrazione

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella zona semicentrale a NORD di Milano, in VIALE PIERO E ALBERTO PIRELLI, 14, piano: 2-S3 edificio: 11; quartiere Fulvio Testi/Bicocca. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 6/11 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), UNIVERSITA' BICOCCA, TEATRO DEGLI ARCIMBOLDI, BICOCCA VILLAGE.
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: UNIVERSITA' BICOCCA.
Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.
Attrazioni storiche: NESSUNA.
Principali collegamenti pubblici: metropolitana M5 – fermata Bicocca a circa 600 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

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

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

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 S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/09/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. **OMISSIS**, esecutato, che ha dichiarato che il bene è occupato dallo stesso e famiglia (moglie) **(all. 16).**

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di locazione aventi quale dante causa l'esecutato – **OMISSIS (all. 9).**

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietarii (all. 5)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 104, part. 299, sub 11)

OMISSIS, proprietà per **1/1 dal 04/10/2005 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. TODISCO SERGIO di Milano in data 04/10/2005 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 19/10/2005 ai nn. OMISSIS
Contro PROGETTO BICOCCA LA PIAZZA SRL

4.2. Precedenti proprietarii

Ante ventennio i beni erano di proprietà di **PROGETTO BICOCCA LA PIAZZA S.R.L.** con sede in MILANO in forza di COSTRUZIONE DI IMMOBILE – ATTO DI COSTITUZIONE IMMOBILE – **dal 14.07.2004 al 04.10.2005.**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ventennale in atti alla data del 23.03.2021 – Notaio Prisca Ventura di Milano, implementato 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. 3,4,5)** alla data del 06.07.2021 e 02.11.2021si 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**

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

.....

- **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**

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 104, part. 299, sub 11)

Pignoramento del 03/02/2021 rep. OMISSIS trascritto il 12/03/2021 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di **OMISSIS.**

- **Altre trascrizioni**
  .....

5.3. Eventuali note/osservazioni:
Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano non risulta altro procedimento immobiliare pendente su **OMISSIS.**

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

L'immobile è amministrato da TUTTOCONDOMINIO GESTIONI s.a.s. con sede in Milano – Via Mario Donati, 6 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 17)**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,520

Millesimi di riscaldamento: 10793,00

Millesimi acqua calda : 106,70

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 S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 3.500,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7.000,00.
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

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

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 S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché per arrivare al piano ci sono 2 ascensori.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita con CONCESSIONE EDILIZIA N. 00302 - ATTI P.G. 23917.176/2001 - 30.07.2001, 465339/2005 - 12.05.2005 - DIA VARIANTE , 465424/2005 - 12.05.2005 - FILE LAVORI , 465393/2005 - 12.05.2005 - FILE LAVORI + PG. 574607/2005 - 10.06.2005 RICHIESTA AGIBILITA'.

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) - **ADR** – ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3) 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. 11):

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 00302 - ATTI P.G. 23917.176/2001 - 30.07.2001
- 465339/2005 - 12.05.2005 - DIA VARIANTE
- OPERE IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE INIZIALE N. 00302
- 465424/2005 - 12.05.2005 - FILE LAVORI
- 465393/2005 - 12.05.2005 - FILE LAVORI + PG. 574607/2005 - 10.06.2005 RICHIESTA AGIBILITA'

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale datata 14.07.2004.

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

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 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di rifermento 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 S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	76,0	100%	76,0
balcone	mq	8,0	30%	2,4
cantina	mq	6,0	25%	1,5
TOTALE		**90,0**		**79,9**
		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 D 34 – semicentrale FULVIO TESTI/BICOCCA

  quotazioni di abitazioni di tipo civile ottimo da € 2.700,00/mq. a € 4.000,00/mq.

  Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: semicentrale

Valore mercato prezzo min. 2.100,00 / prezzo max. 2.650,00(Euro/mq)

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

- **TeMA MILANO**

  Periodo: 2° semestre 2020

  Zona: NORD BOVISA/DERGANO

  valore di compravendita appartamenti nuovi prezzo min. 2.900,00 / prezzo max. 3.700,00. (Euro/mq)

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

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 3.000,00 – 3.600,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili prima fascia €. 2.500,00- 3.500,00

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2 + CANTINA PIANO S3 (fg. 104, part. 299, sub 11)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo civile + cantina	A/2	80,0	€ 3.300,00	€ 264.000,00
TOTALE				**€ 264.000,00**

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		€ 264.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 13.200,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ -
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 7.000,00
TOTALE		**€ 243.800,00**
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 243.800,00
	arrotondato	**€ 244.000,00**
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		€ -
(Non ricorre il caso)		

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

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 di 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.

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561

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 02/11/2021

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

all. 1. atto di pignoramento nn. 1615/2021 del 03/02/2021
all. 2. nota di trascrizione nn. 18377/12499 del 12/03/2021
all. 3. certificato notarile – Notaio Prisca Ventura – 23.03.2021
all. 4. ispezioni ipotecarie del 06/07/2021 e 02/11/2021
all. 5. atto di provenienza
all. 6. estratto di mappa part. 299
all. 7. visura catastale sub 11
all. 8. scheda catastale sub 11
all. 9. verifica contratti affitto
all. 10. certificati di residenza/stato di famiglia
all. 11. pratiche edilizie
all. 12. fotografie
all. 13. elenco formalità pregiudizievoli
all. 14. scheda dati immobili sub 11
all. 15. lettera informativa creditori
all. 16. verbale di sopralluogo
all. 17. spese condominiali
all. 18. certificato no pendenze matrimoniali
all. 19. mail invio documenti creditori

Firmato Da: ISABELLA TANGARI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b70561