

Tribunale di Milano

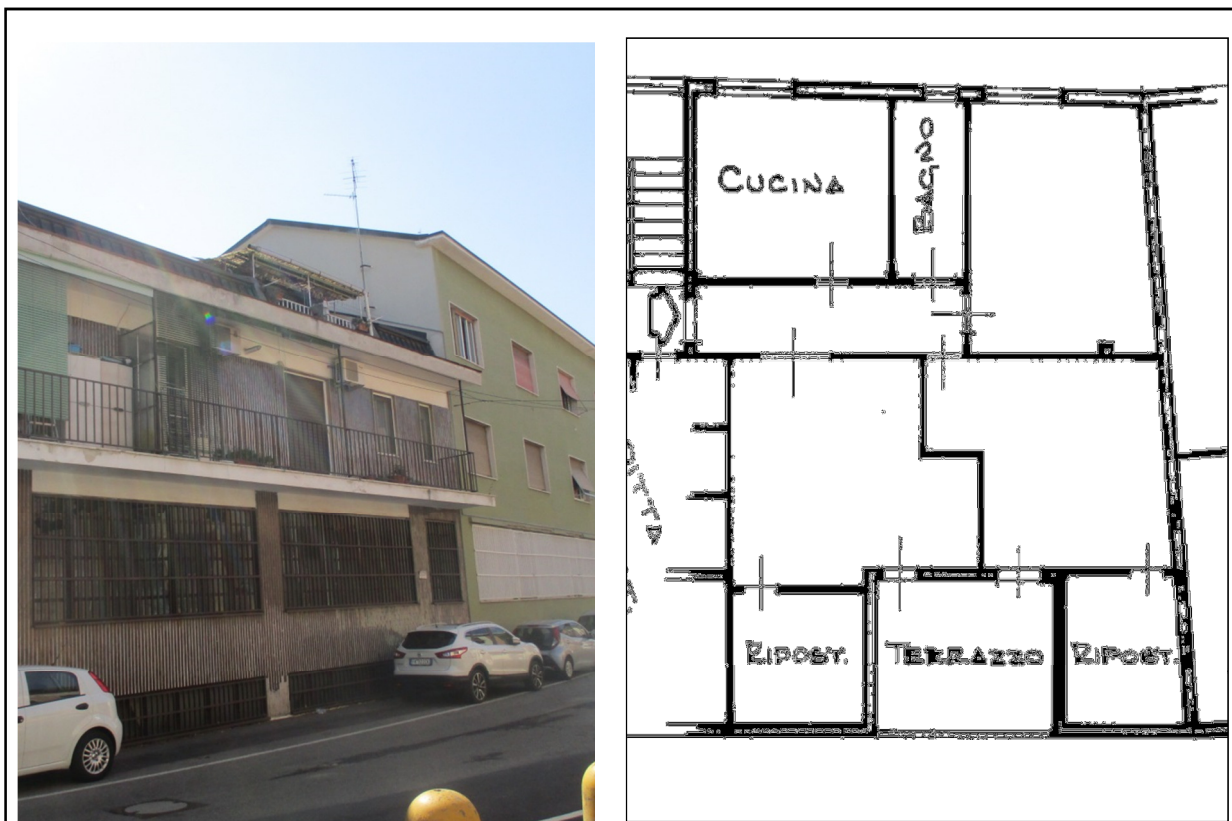
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 3302/2013

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Michele Pericle Negrotto, 46



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: NUDA PROPRIETÀ per 1/1 (il pignoramento riguarda l'intera proprietà, ma il Debitore è titolare unicamente della NUDA proprietà)..

Dati Catastali

Bene in Milano via Michele Pericle Negrotto, 46

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **93**, particella **22**, subalterno **707**

Stato occupativo

Corpo unico: al sopralluogo occupato dal Debitore, dall'Usufruttuario e dai loro familiari

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Usufrutto vitalizio in capo a

Prezzo al netto delle decurtazioni

Nuda proprietà - da libero: € 100.380,00

da occupato (non ricorre il caso): € 75.285,00



LOTTO UNICO

(Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO UNICO****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Michele Pericle Negrotto n. 46 consistente in appartamento posto a piano secondo (sottotetto) composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due ripostigli, un terrazzo.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene, ma il diritto reale riconducibile al Debitore, celibe al momento dell'acquisizione del diritto, è unicamente la nuda proprietà.

In forza dell'atto di provenienza (vedi allegato 9) i Sigg. donano a la nuda proprietà, e mantengono l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

A quanto riferito alla data del sopralluogo, è deceduta, mentre il sig. era presente al sopralluogo e mostrava un documento di identità, di cui il Custode Giudiziario prendeva visione ed estraeva gli estremi.

Quando a più persone è legato il diritto di usufrutto con facoltà di accrescimento, detto diritto prosegue in capo all'usufruttuario superstite; non si ha pertanto il consolidamento con la nuda proprietà, come invece si verificherebbe se nulla fosse disposto al riguardo.

Ciò premesso, il sig. è attualmente titolare dell'intero usufrutto, ne consegue che il **Debitore è titolare della sola nuda proprietà.**

Il sottoscritto ha richiesto presso il competente ufficio del Comune di Milano l'estratto per riassunto di matrimonio del Debitore – vedi allegato 15.

Il sig. risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra

L'atto con cui viene donata la nuda proprietà al Debitore è stato stipulato in data 17/02/1999 e trascritto in data 01/03/1999 (vedi copia allegato 9).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

Intestato 1:

proprietà per 1/1 (la visura riporta erroneamente la Proprietà per 1/1 in capo al sig.

il Debitore risulta invece titolare della sola nuda proprietà, mentre l'usufrutto è per 1/1 di).

dati identificativi: foglio **93**, particella **22**, subalterno **707**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5,5 vani; Totale: 127 m², totale escluse aree scoperte: 127 m²; rendita € 752,74



indirizzo: Comune di Milano, via Michele Pericle Negrotto n. 46 piano 2;
dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nota dell'esperto: La visura storica catastale è incompleta, in quanto non riporta il passaggio di proprietà dai sigg. ai sigg. ,
attuali intestatari dell'usufrutto.

Ai fini della regolarizzazione di questa indicazione catastale, sarà necessario presentare un foglio di osservazione. I costi per la regolarizzazione verranno considerati nella stima del bene.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da Nord in senso orario: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala comune, cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, via Negrotto.

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene, ma il diritto reale riconducibile al Debitore è unicamente la nuda proprietà (vedi paragrafo 1.2).

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale misto industriale/artigianale

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Milano Villapizzone (linee suburbane S5 e S6) a circa 450 mt.

Principali collegamenti viabilistici: a 4km circa dalla Autostrada A4 Torino-Trieste e A8 Autostrada dei laghi.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina con accesso pedonale e carraio da via Negrotto, costituita da due piani fuori terra oltre al piano secondo (sottotetto) e a un piano interrato.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento in clinker;
- accesso: portone carraio e pedonale in metallo e vetro;
- androne: pareti rivestite in intonaco e tinteggiatura, pavimentazione in clinker parzialmente mancante;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.



2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento e 5 rilievo fotografico)

CORPO UNICO

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Michele Pericle Negrotto 46, consistente in appartamento posto al piano secondo (sottotetto), composto da ingresso, soggiorno con terrazzino e ripostiglio, cucina, bagno, due camere e un secondo ripostiglio.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio est/ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato con inserto in vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: soggiorno: in marmo; cucina, bagno e camere: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa e valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler autonomo a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: minima tra 1,95 e 2,0 mt circa; massima 2,89 mt circa;
- condizioni generali: sufficienti.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Appartamento: lo scrivente ha reperito presso il Catasto Energetico regionale facsimile di Attestato di Prestazione Energetica della u.i. in oggetto, che risulta essere in classe G – vedi allegato 16 alla presente.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

L'Amministratore scriveva al sottoscritto che non è stato ancora redatto (vedi lettera Amministratore – allegato 13).

In merito alla pertinenza del CIS, si riferisce quanto segue:

Con la Determinazione Dirigenziale n. 5395 del Comune di Milano, la scadenza fissata al 26 novembre 2019 per dotarsi di CIS è stata prorogata di un anno: **gli edifici ultimati prima del 1969 che non sono in possesso del Certificato di Collaudo devono essere sottoposti alle verifiche necessarie per il rilascio del CIS entro il 26 novembre 2020.**

Ciò premesso, attualmente il CIS non è obbligatorio, ma lo sarà a breve. L'Amministratore ha riferito che **è in fase di studio** ma attualmente non ha prodotto alcuna certificazione derivante da verifiche statiche.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 22/07/2020 (**all. 6 – Relazione del Custode**).

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dal sig. _____, esecutato, dai suoi familiari (moglie e figli), e dall'usufruttuario _____, che si sono dimostrati collaborativi e mostravano i documenti di identità.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa l'esecutato o l'usufruttuario, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (**all. 7 – Lettera Agenzia delle Entrate**).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione ipocatastale ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Conservatore di Milano Ludica Simone, che fa stato fino al 16/04/2014 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10 e 11**) risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Nuda proprietà per 1/1 di

In forza di Donazione in data 17/02/1999 nn. 69342/5439, Notaio Dott. _____ Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 01/03/1999 ai nn. 8916/6181.
Contro:

NUDA PROPRIETA'

_____ per il diritto di

NUDA PROPRIETA'

_____ per il diritto di

Usufrutto vitalizio per 1/1 (1/2 ciascuno) di

_____ per il diritto di NUDA PROPRIETA'

In forza di Donazione in data 17/02/1999 nn. 69342/5439, Notaio Dott. _____ Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 01/03/1999 ai nn. 8916/6181.

La nota di trascrizione precisa che trattasi di usufrutto vitalizio con diritto reciproco di accrescimento.

N.B.: a quanto risulta, la sig.ra _____ è deceduta, e in forza del diritto di accrescimento il suo usufrutto resta in capo al marito _____. In ogni caso rimane invariata la posizione del Debitore _____, titolare unicamente della nuda proprietà.

4.2 Precedenti proprietà

Al ventennio l'immobile era di **proprietà** dei signori sopra generalizzati in forza di titolo anteriore al ventennio:



Atto di compravendita in autentica del Notaio di Milano in data 02/04/1981 n. 143186/6701 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 09/04/1981 ai nn. 13831/11221.

Contro:

1/2 fino al 16/01/1980

Proprietà per

16/01/1980

Proprietà per 1/2 fino al

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione ipocatastale ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Conservatore di Milano Iudica Simone, che fa stato fino al 16/04/2014 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10 e 11**) 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**
Usufrutto vitalizio in capo al sig.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.
L'Atto di provenienza richiama espressamente il Regolamento di Condominio (allegato 13 alla presente). 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**
Nessuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 25/09/2013 rep. 7653 trascritto il 09/12/2013 ai nn. 60219/44506 contro sopra generalizzato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Note: **Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene, ma il diritto reale riconducibile al Debitore, celibe al momento dell'acquisizione del diritto, è unicamente la nuda proprietà.**
- **Altre trascrizioni**
Nessuna



- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. 10 e 11**) e rispetto ai certificati ipotecari in atti (**all. 8**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio _____ con sede in Milano via _____, che ha fornito le informazioni che seguono (all. 12 – lettera dell'Amministratore).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Generali 66,2800;

Acqua potabile: contabilizzata in base al numero di persone;

Millesimi di riscaldamento: metri cubi 209,0000.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 4.479,08

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 8.937,52

Eventuali spese straordinarie già deliberate: N.D.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: L'Amministratore nella sua lettera riferisce che al momento non ve ne sono, ma chiaramente è necessario che venga redatto il Certificato di Idoneità Statica, previa i necessari controlli, entro il novembre 2020.

Si precisa che, al di là di quanto prescritto dalla normativa, gli edifici datati come quello in oggetto necessitano di verifiche strutturali al fine di garantire la sicurezza e stabilità dell'edificio.

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

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

Il fabbricato non è dotato di ascensore né di montascale. L'u.i. pignorata si trova al secondo piano.



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano.

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

- Licenza per Opere Edilizie atti n. 1076 del 1966

In merito alla Agibilità/abitabilità: come si evince dall'allegato 14, nessun documento è presente nell'archivio informatico. Si precisa che l'archivio informatico contiene i certificati di Abitabilità dal 1926 al 1993. Come riporta lo stesso sito del Comune di Milano, se il certificato non è disponibile in questo archivio, è verosimile che lo stesso non sia stato ad oggi ancora rilasciato (vedi all. 14). Giustamente, il sito del Comune scrive "verosimile" poiché è altresì possibile che sia stato rilasciato ma non reperibile negli archivi comunali, come accade sovente per gli immobili molto datati. Di questo si terrà conto nella valutazione del bene.

7.2 Conformità edilizia:

Nell'atto di provenienza è dichiarato che *"la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente il 01/09/1967, e che successivamente non sono state compiute nell'immobile stesso modifiche tali da richiedere il rilascio di provvedimenti autorizzativi in via preventiva o in sanatoria."* Vedi allegato 9 – atto di provenienza.

In precedenza, il sottoscritto ha reperito presso i competenti archivi comunali copia di Licenza per opere edilizie atti n. 1076/1966. Il documento è datato e di difficile lettura (vedi all. 14).

Per scrupolo, trattandosi di un appartamento posto a piano sottotetto la cui scheda catastale è stata presentata per la prima volta nel 1980, sarebbe opportuno verificare la destinazione d'uso e la conformità con i tipi edilizi presentati. Si riporta quanto sopra a tutela del futuro acquirente.

Come esposto di seguito, a causa dell'emergenza sanitaria non è stato ad oggi possibile visionare i tipi edilizi, e come riferisce l'addetto comunale *"Al momento non siamo in grado di quantificare i tempi."*

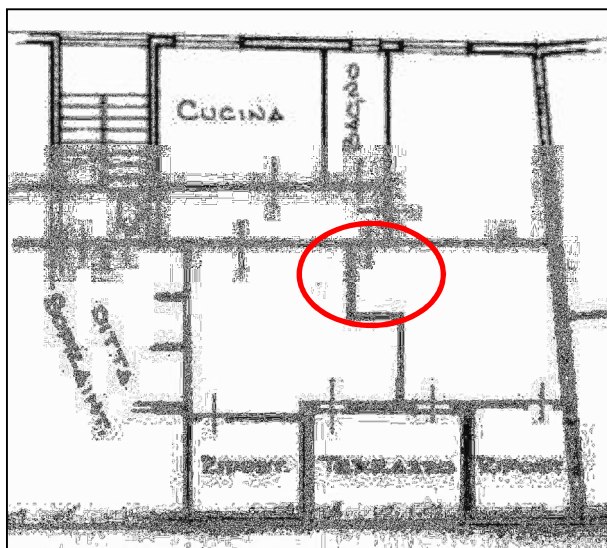
Per completezza, lo scrivente ha presentato nuova richiesta di accesso agli atti in data 31/07/2020, richiedendo espressamente pratiche per modifiche interne (vedi copia PEC- allegato 19 alla presente). Successivamente lo scrivente ha sollecitato il protocollo della richiesta (che normalmente viene rilasciato contestualmente), e la visura del fascicolo. Vedi richieste in data 14/09/2020 e 25/09/2020, allegati 20 e 21. In data 19/10/2020 il Comune rispondeva che *"Appena in possesso di informazioni in merito alla documentazione richiesta sarà nostra cura metterci in contatto con lei"*. Vedi allegato 22.

Contestualmente, in merito ad un'altra richiesta, lo scrivente riceveva la seguente comunicazione PEC dall'ufficio preposto del Comune di Milano: *"Al momento non siamo in grado di quantificare i tempi di attesa, purtroppo pur lavorando a pieno ritmo per il recupero dell'arretrato accumulato nei mesi scorsi, siamo ancora in forte ritardo sui tempi di evasione delle pratiche presentate durante l'emergenza Covid"*. Vedi allegato 23 alla presente – PEC recente del Comune di Milano.

In conclusione, ad oggi per forza maggiore a causa di gravi rallentamenti dovuti all'emergenza sanitaria, non è stato possibile reperire i tipi edilizi relativi alla licenza atti n. 1076 del 1966 allegato 14 alla presente e ad eventuali modifiche riferite alla u.i. in oggetto. A quanto riferito a mezzo PEC dal Comune di Milano, non sono quantificabili i tempi di evasione.



7.3 Conformità catastale



Scheda catastale



Rilievo in loco

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato, è risultata una difformità nella zona di soggiorno e nel disimpegno di una delle due camere. Inoltre, sono state riscontrate alcune imprecisioni grafiche nella rappresentazione dei ripostigli e del terrazzo. Al fine della corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto indicato nella scheda catastale, sarà necessario presentare una pratica edilizia CILA in sanatoria, e DOCFA catastale con planimetria aggiornata. Del costo di tale regolarizzazione si terrà conto nella stima del valore del bene.

Per la sanatoria andrà creato un disimpegno d'ingresso al fine di ridurre la superficie di pavimento del locale soggiorno. Tale locale attualmente non rispetta i rapporti aero-illuminati minimi previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Ai fini della sanatoria sarà necessario rispettare i vigenti regolamenti igienico-edilizi.

In merito alla regolarità, si precisa che la tettoia sopra il terrazzo, realizzata in "vetroresina" ed ancorata alla struttura con delle staffe metalliche, è di fatto rimovibile senza demolizioni o opere murarie. Per la sua rimozione si stima il costo di €500,00.

Per la realizzazione di un disimpegno di ingresso, CILA in sanatoria e presentazione di nuova scheda catastale si stima un costo di: €3.500,00.

I costi stimati sono suscettibili di variazioni anche sostanziali in funzione dei prezzi applicati sul libero mercato e degli imprevisti di cantiere.

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:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	89,2	100%	89,2
terrazza	mq.	9,4	25%	2,4
ripostigli sottotetto	mq.	16,1	50%	8,1
		114,7		99,6
		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)
2° semestre 2019 – zona Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI
quotazioni di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale
da € 1.400/mq. a € 1.750/mq.
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2020
Zona: 21 Musocco - Villapizzone
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
valore di compravendita prezzo min. 1.500 / prezzo max. 1.950 (Euro/mq)

Zona: 16 Bovisa - Dergano
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
valore di compravendita prezzo min. 1.850 / prezzo max. 2.600 (Euro/mq)

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 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:

Come già esposto ai paragrafi precedenti, il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà, mentre **il Debitore esecutato risulta titolare della sola quota di 1/1 della NUDA PROPRIETA'**, essendo l'usufrutto vitalizio in capo a:

A seguito di quanto emerso all'esame della documentazione ipocatastale, lo scrivente stimerà sia il valore della piena proprietà, sia il valore della nuda proprietà, mettendo entrambi i valori a disposizione della procedura.

Tutto quanto sopra premesso, il più probabile valore di mercato della **piena proprietà** dell'unità immobiliare, valutata come libera, si stima in: €138.000,00.

Il più probabile valore di mercato della nuda proprietà attualmente in capo al Debitore, valutata come libera, si stima in:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica <u>Nuda proprietà</u>	A3	99,6	€ 1.108,43	€ 110.400,00
				€ 110.400,00

Il prezzo della nuda proprietà risulta essere di circa 1.108,00€/mq. Ciò premesso, 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.

Il diritto reale è stato valutato sulla base della tabella allegata al Decreto Ministero dell'Economia e della Finanza 12 dicembre 2019.

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 <u>nuda proprietà</u> (appartamento CORPO UNICO)	€ 110.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.520,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative, suscettibili di variazioni anche sostanziali in funzione della concorrenza di mercato ed eventuali imprevisti - come riportate e descritte al paragrafo 7.3; si richiama quanto esposto al paragrafo 7.2 in merito alla impossibilità di reperire presso il Comune i tipi edilizi degli atti di fabbrica ed eventuali varianti che potrebbero eventualmente essere oggetto di adeguamenti non prevedibili:	-€ 4.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e dichiarazioni di conformità impianti. 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	-€ 500,00
	€ 100.380,00



Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 100.380,00 <i>arrotondato</i>
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 75.285,00

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.

Il sottoscritto _____ 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 26/ottobre 2020

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 5.** rilievo fotografico
- all. 6.** relazione del Custode inerente il sopralluogo e la sua attività
- all. 7.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 8.** Certificazioni ipotecarie ex art 567 c.p.c.
- all. 9.** titolo di provenienza
- all. 10.** ispezione ipotecaria per immobile A3
- all. 11.** ispezione ipotecaria per nominativo Debitore
- all. 12.** lettera Amministratore di Condominio in merito a situazione debitoria e certificazioni condominiali
- all. 13.** regolamento di condominio
- all. 14.** estratto pratiche edilizie consultate
- all. 15.** estratto per riassunto di matrimonio
- all. 16.** fac-simile APE
- all. 17.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 18.** giuramento dell'esperto
- all. 19.** PEC richiesta di accesso agli atti
- all. 20.** PEC richiesta assegnazione protocollo all'accesso atti
- all. 21.** PEC sollecito accesso agli atti
- all. 22.** PEC di risposta Ufficio Visure al sollecito accesso atti
- all. 23.** PEC recente Ufficio Visure del Comune di Milano
- all. 24.** Copia privacy della perizia

