

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

INTESA SANPAOLO S.P.A. (GIA' UBI SPV GROUP 2016 SRL)

contro:



RG 374/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa. MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in PIOLTELLO (Mi) – VIA RAFFAELLO SANZIO n. 7 piano: T-S1:

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



Via R. SANZIO, 7 – fronte su strada



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1

Bene in PIOLTELLO (Mi) - VIA RAFFAELLO SANZIO n. 7 piano: T-S1, appartamento + cantina

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

Dati Catastali: foglio **2**, particella **253**, **subalterno 2**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 : al sopralluogo occupato dalla Sig.
 [REDACTED] #61743911. L'indagine è stata eseguita.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano contratti registrati in essere

COMPROPRIETARI

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

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1- **SUB 2**

da liberi: € **54.000,00**

da occupati: non ricorre il caso



Beni in PIOLTELLO (Mi) – VIA RAFFAELLO SANZIO n. 7 piano: T-S1**LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 – SUB 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO UNICO:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 – SUB 2 – SCALA A****Descrizione del bene**

In Comune di PIOLTELLO (MI) – VIA RAFFAELLO SANZIO n. 7 piano: T-S1, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra/rialzato composto da due locali oltre servizi (ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, camera, bagno), un balcone e una cantina al piano interrato.

1.1. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato in MAROCCO il [REDACTED] coniugato in data 06.03.2000 antecedente alla data dell'atto di compravendita (17/07/2000), coniugato alla data dell'atto di compravendita e sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nata in MAROCCO il [REDACTED] coniugata alla data di compravendita.

[REDACTED] nato in MAROCCO il [REDACTED] Residente in Pioltello (MI) – Via R. Sanzio, 7– coniugato in data 03.06.2000 – regime: separazione legale dei beni (**art. 1, 10**).

[REDACTED] nata in MAROCCO il [REDACTED]: Residente in Pioltello (MI) – Via R. Sanzio, 7– coniugata in data 03.06.2000 – regime: separazione legale dei beni (**art. 1, 10**).

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestato: [REDACTED] nato in MAROCCO il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per **1/2**, [REDACTED] nata in MAROCCO il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per **1/2**.

dati identificativi: foglio **2** particella **253**, **subalterno 2**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; sup. catastale 45 mq; rendita € 307,29

indirizzo: Comune di PIOLTELLO (Mi), VIA RAFFAELLO SANZIO n. 7 piano: T-S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3. Coerenze

Dell'appartamento: NORD altra unità, SUD altra unità, EST altre unità/scale, OVEST mapp. 252.

Della cantina: NORD altra unità, SUD Via Raffaello Sanzio, EST corridoio comune, OVEST Mapp. 252.

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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Pioltello (Mi)

Fascia/zona: semicentrale: PIOLTELLO

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: autobus n. Z402, fermata Amendola/Roma a circa 80 m.

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A51 a circa 11 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita ante 67 con Nulla Osta per opere Edilizie del 13.8.1954, con Abitabilità del 21.12.1955, Nulla Osta del 26.07.1957, Nulla Osta Facciata n. 11/81 del 19.02.1981.

Le unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano T + cantina) sono situate nella palazzina di n. 4 piani fuori terra, più un piano interrato, nella periferia ad EST di Milano, a Pioltello, in VIA RAFFAELLO SANZIO n. 7, quartiere semicentrale.

La facciata della palazzina è in intonaco tinteggiato, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Sanzio attraverso un cancello pedonale e un cancello carraio in ferro che portano al cortile interno e da qui attraverso un portone in alluminio e vetro che conduce alla **scala A** dove è situato l'appartamento.

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni 50 del secolo scorso

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1- SUB 2



Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da due locali oltre servizi (ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, camera, bagno), un balcone e una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano T + cantina piano S1.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)

Appartamento

- esposizione: mono affaccio a Ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno;
- porta di accesso: legno;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: NON PRESENTE, L'UNITA' E' PRIVA DI IMPIANTO TERMICO;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno elettrico in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: mt 3,00 circa;
- condizioni generali: scarse.

Cantina

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento, pareti e plafone: non visionata perchè l'esecutata non è in possesso delle chiavi;

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella periferia ad EST di Milano, a Pioltello, in VIA RAFFAELLO SANZIO n. 7, quartiere semicentrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/6 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).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus n. Z402, fermata Amendola/Roma a circa 80 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)

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 T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/11/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie alla sig.ra **[REDACTED]**, esecutata, che ha dichiarato che il bene è occupato dalla stessa (all. 18).

3.2. Esistenza contratti di locazione:**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di locazione avente dante causa gli esecutati - **[REDACTED]** nato in MAROCCO il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]** proprietà per 1/2, **[REDACTED]** nata in MAROCCO il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]** proprietà per 1/2 (all. 9).

4. PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari (all. 5)****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)**

[REDACTED] nato in MAROCCO il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]** proprietà per 1/2, **[REDACTED]** nata in MAROCCO il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]** proprietà per 1/2 dal 12/07/2007 ad oggi (attuali proprietari)

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. GONZALES GIANLUCA di CINISELLO BALSAMO (M) in data 17/07/2007 rep nn. 221/156 trascritto a Milano 2 in data 02/08/2007 ai nn. 126537 / 66702

Contro PARROCCHIA DI MARIA REGINA IN PIOLTELLO

4.2. Precedenti proprietari (all. 5)

PARROCCHIA DI MARIA REGINA IN PIOLTELLO con sede i Pioltello, C.F. 03501740157, dal 03/10/2006 al 12/07/2007

In forza di ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE - TRIBUNALE DI MILANO in data 03/10/2006 rep nn. 8318/2006 trascritto a Milano 2 in data 31/10/2006 ai nn. 166267 / 86860

Contro MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Ante ventennio: in merito alla provenienza ante ventennio si riporta la risposta del Notaio Claudio Cusani che ha eseguito la relazione notarile ventennale : "*Gentile sig.ra Elena Capone,*

In relazione alla Sua richiesta di integrazione del certificato ex art. 567 c.p.c. da me redatto il 24 giugno 2021 (UBI SPV GROUP 2016 SRL/ ADIRI El Mehdi ed altro), intesa alla copertura nel ventennio delle indagini ipotecarie, faccio presente quanto segue.

Quando, come in questo caso, si riscontra un titolo di provenienza costituito da



un acquisto per usucapione accertato con sentenza del Tribunale, eventuali atti e provvedimenti in genere relativi al periodo antecedente non hanno alcuna rilevanza e non devono perciò essere indagati.

Si tratta infatti di un acquisto a titolo originario (non derivativo).

Ciò è nella natura stessa di tale istituto (usucapione accertata giudizialmente) a norma del codice civile.

Spero di essere stato sufficientemente chiaro ed esaustivo.

Cordiali saluti.

Notaio Claudio Cusani"

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ventennale in atti alla data del 24.06.2021 – Notaio Claudio Cusani, 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 21.07.2021 e 26.11.2021 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 T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)**

Ipoteca volontaria iscritta il 02/08/2007 ai nn 126538/ 34787

derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito atto Notaio GONZALES GIANLUCA DI CINISELLO BALSAMO (MI) in data 17/07/2007 rep. 222/157 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in BERGAMO, c.f. 03034840169

..... in MAROCCO il 13/04/2021 rep. 649/2021 trascritto il 24/05/2021 ai nn. 72898/49756, per 1/2,

..... in MAROCCO il 13/04/2021 rep. 649/2021 trascritto il 24/05/2021 ai nn. 72898/49756, per 1/2

Importo ipoteca €. 195.000,00 di cui €. 130.000,00 di capitale

durata del vincolo 30 anni

Grava sul sub 2

- **PIGNORAMENTI**

- **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)**

Pignoramento del 13/04/2021 rep. 649/2021 trascritto il 24/05/2021 ai nn. 72898/49756 contro per la



quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di **UBI SPV GROUP 2016 S.R.L** con sede in Milano (MI), c.f. 09508210961.

• **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 [redacted] nato in MAROCCO il 16/02/1972 C.F. [redacted] per 1/2, [redacted] nata in MAROCCO [redacted] C.F. [redacted]

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

L'immobile è amministrato dal Dott. Santo Guaragni con sede in Pioltello – Papa Giovanni XXIII, 7 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 18)**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 35,050

Millesimi di riscaldamento: l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento

Millesimi acqua calda : autonoma

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 T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 603,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.200,00 circa.

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 T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)

NO: l'unità non è accessibile ai disabili poiché per arrivare al piano ci sono dei gradini in androne privi attualmente di servoscala.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita ante 67 con Nulla Osta per opere Edilizie del 13.8.1954, con Abitabilità del 21.12.1955, Nulla Osta del 26.07.1957, Nulla Osta Facciata n. 11/81 del 19.02.1981.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO in ZONA RESIDENZA INTENSA (TESSUTO CON EDIFICI PLURIPIANO) – Ambito residenziale consolidato intensivo 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 Pioltello (all. 12):

- Nulla Osta per opere Edilizie del 13.8.1954
- Abitabilità del 21.12.1955
- Nulla Osta del 26.07.1957
- Nulla Osta Facciata n. 11/81 del 19.02.1981.

7.2. Conformità edilizia:**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)**

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

7.3. Conformità catastale**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale datata 26.06.1971.

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 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 T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	44,0	100%	44,0
balconi	mq	1,8	25%	0,5
cantina	mq	2,0	25%	0,5
TOTALE		47,8		45,0
		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)

1° semestre 2021 – zona B 21 – PIOLTELLO centrale

quotazioni di abitazioni di tipo economico normale da € 1.100,00/mq. a € 1.600,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: PIOLTELLO

Fascia/Zona: centrale

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.600,00(Euro/mq)

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



- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: PROVINCIA EST MILANO – PIOLTELLO CENTRO

valore di compravendita appartamento vecchio/da ristrutturare prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.050,00. (Euro/mq)

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

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.300,00 – 1.500,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili seconda fascia €. 1.300,00- 1.500,00

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 2, part. 253, sub 2)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico + cantina	A/3	45,0	€ 1.300,00	€ 58.500,00
TOTALE				€ 58.500,00

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.t + cantina		€ 58.500,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 2.925,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ -
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 1.200,00
TOTALE		€ 54.375,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 54.375,00
	arrotondato	€ 54.000,00
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 15/12/2021

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn. 649/2021 del 13/04/2021
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 72898/49756 del 24/05/2021
- all. 3.** certificato notarile – Notaio Claudio Cusani – 24.06.2021
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 21/07/2021 ,26/11/2021
- all. 5.** atto di provenienza
- all. 6.** estratto di mappa part. 253
- all. 7.** visura catastale sub 2
- all. 8.** scheda catastale sub 2
- all. 9.** verifica contratti affitto
- all. 10.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 11.** certificato no pendenze matrimoniali
- all. 12.** pratiche edilizie
- all. 13.** fotografie
- all. 14.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 15.** scheda dati immobili sub 2
- all. 16.** lettera informativa creditori
- all. 17.** verbale di sopralluogo
- all. 18.** spese condominiali
- all. 19.** mail invio documenti creditori

