Tribunale di Milano

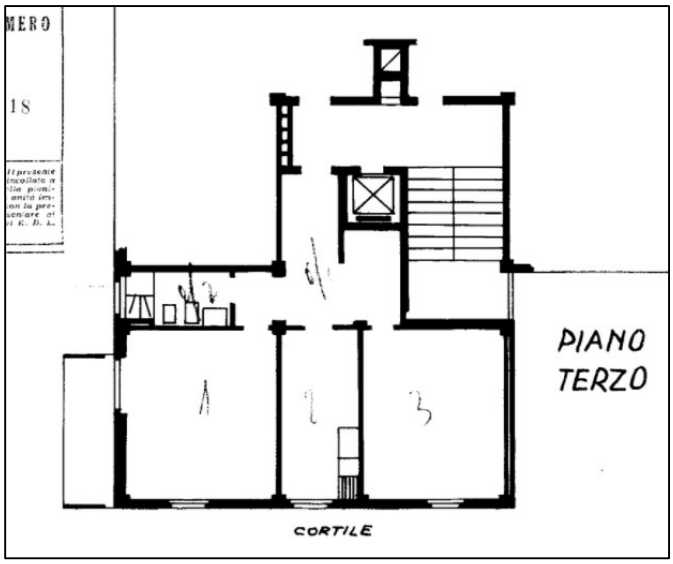
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1731/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: appartamento con cantina in Milano (MI) via Palanzone, 17



Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: **QUOTA DI 1/1 DELLA PROPRIETÀ**

Dati Catastali

Bene in Milano (MI) via Palanzone, 17

Abitazione

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

Dati Catastali: foglio **77**, particella **16**, subalterno **10**

Stato occupativo

Corpo unico: occupato dai debitori.

Contratti di locazione in essere

Nessuno che risulti registrato.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota di 1/1 della proprietà – valutato come libero:	€ 115.900,00
Da occupato (per completezza)	€ 86.925,00

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

LOTTO UNICO

(Proprietà per 1/1 di appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

1.1.1 Appartamento con cantina

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Palanzone, n. 17 consistente in appartamento a piano terzo con annessa cantina a piano interrato.
Composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone, con annessa cantina a piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la <u>quota di 1/1</u> della proprietà del bene.

Con atto in data 06/02/2017 rep. 4613/3723 notaio (vedi allegato 7 Certificazione Notarile e allegato 8 copia atto di provenienza) trascritto a Milano 1 il 09/02/2017 ai nn. 9267/6209 gli odierni Debitori divenivano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dell'appartamento in oggetto.

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

ABITAZIONE

Intestati:

- 03/07/1987 Proprietà per 1/2

- il 12/03/1989 c
- Proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **77**, particella **16**, subalterno **10**
dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 4 vani; Totale: 69 m², totale escluse aree scoperte: 67 m²; rendita € 537,12
indirizzo: VIA PALANZONE n. 17 piano: 3-S1;
dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Dell'appartamento:
da Nord in senso orario: cortile comune su due lati, altra u.i., vano scala e ascensore comune, cortile comune.

<u>Nota dell'esperto:</u> <u>Si precisa che le coerenze sopra riportate si riferiscono all'appartamento sub. 10 pignorato, occupato dai Debitori, visionato alla data del sopralluogo e rappresentato nella</u>

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

planimetria catastale in atti. Nelle coerenze indicate nell'atto di provenienza viene indicato il mappale 32, che ad oggi non risulta confinare con la u.i. in oggetto. Non è dato sapere se si tratti di una incongruenza dovuta ad aggiornamento dell'estratto di mappa o ad errore materiale.

Della cantina:

coerenze della cantina indica te nell'atto di provenienza: da Nord in senso orario: muro perimetrale, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede.

Le coerenze della cantina riportate nella provenienza corrispondono a quelle indicate sulla scheda catastale. Ciò nonostante, nessuna delle cantine visionate ha la conformazione e la posizione della cantina descritta in tali documenti.

In particolare:

- Il Debitore ha mostrato una cantina, identificata dal n. 9, che non confina con muro perimetrale ma è una delle tante lungo il corridoio.
- Nessuna delle cantine presenti nell'interrato è orientata Nord-Sud come quella rappresentata nella planimetria catastale.
- Tutte le cantine sono disposte lungo un corridoio con i lati corti orientati lungo l'asse Est-Ovest.
- Per completezza si chiarisce che il resto del piano seminterrato è occupato da uffici e/o locali magazzini.

Tutto ciò premesso, **la cantina descritta dall'atto di provenienza e dalla scheda catastale non corrisponde a nessuna di quelle visionate alla data del sopralluogo**. L'ipotesi più probabile è che la disposizione delle cantine sia stata variata in corso d'opera o successivamente, e mai registrata in catasto. La scheda catastale dell'immobile in oggetto è datata 30/09/1961, e non risulta mai variata. Si precisa che la conformazione delle cantine e le loro modalità costruttive appaiono molto datate, verosimilmente risalenti alla costruzione dell'intero fabbricato.

Per contestualizzare l'imprecisione di chi ai tempi ha curato le varianti ed accatastamento dell'immobile, si rileva che sulla facciata Nord, quella principale dell'edificio, manca una intera fila di finestre (una finestra per ogni piano) che è invece rappresentata nella scheda catastale che, evidentemente, non è mai stata aggiornata.

Per completezza si riportano le coerenze corrispondenti alla cantina nella disponibilità del Debitore: da nord in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., mapp. 32.

Il rilievo della cantina mostrata dal Debitore è riportato all'**all. 4** – pianta da rilievo metrico.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana Bicocca M5 (linea Lilla) a 1,5 km. Stazione ferroviaria suburbana linee S7, S8, S9, S11 e regionali - Stazione Greco Pirelli - a circa 2km.

Principali collegamenti viabilistici: a 5,5 km circa dalla Autostrada A4 – uscita Cormano.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio costituito da sette piani fuori terra oltre un piano interrato. Le finiture dell'edificio sono in intonaco e tinteggiatura. La costruzione risale ai primi anni '60 (scheda catastale datata 1961).

L'appartamento si trova al piano terzo dell'edificio. L'accesso all'immobile avviene da cancello pedonale dalla via Palanzone. Da qui, attraverso il cortile comune si raggiunge, tramite vialetto interno, l'ingresso alla palazzina. Dal portone condominiale, attraverso le scale o l'ascensore, si giunge al piano terzo ed alla porta d'ingresso all'unità immobiliare.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- accesso: porta a battente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

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

ABITAZIONE

Composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone, con annessa cantina a piano interrato.

- esposizione: affaccio soggiorno e e cucina Nord, camera e bagno Est;
- porta di accesso: in legno a battente;
- infissi esterni: legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica in bagno ed in zona cottura;
- pavimenti: ceramica in tutto l'alloggio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato, radiatori in ghisa.
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- altezza dei locali: 2,90 mt piano terra e 3,10 mt piano interrato;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico regionale, e rinvenuto copia di Attestato di Prestazione Energetica condominiale prot. 15146-012146/12 registrato in data 06/03/2012 con validità fino al 06/03/2022 – classe energetica G – consumo 181,19 kWh/mq anno. Si veda la copia facsimile allegato 15 alla presente.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, l'amministratore trasmetteva copia di certificato datato gennaio 2019 – si veda l'**all. 10.b** alla presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto alla presenza del Custode e dei Debitori.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate trasmetteva la seguente informazione: "*con la presente si comunica che dalle verifiche in A.T. non risultano contratti di locazione e/o comodati intestati ai soggetto esecutati sull'immobile oggetto della procedura*". *(si veda* ***all. 6 – Risposta Agenzia delle Entrate****)*.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. , redatto in data 28/01/2020 **(*all. 7*)**, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza ***(all. 8)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all. 9).*** *Sulla base della documentazione* risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Proprietà per 1/2 ciascuno di:

- il 03/07/1987 c.f Proprietà per 1/2
- 12/03/1989 c.f
- Proprietà per 1/2

In forza di:
atto in data 06/02/2017 rep. 4613/3723 notaio trascritto a Milano 1 il 09/02/2017 ai nn. 9267/6209 con cui gli odierni debitori acquistavano la piena proprietà dai sigg.

4.2 Precedenti proprietà

- Ai sigg l'immobile è pervenuto in forza di successione in morte di deceduto in data 29/12/2007, accettazione tacita trascritta a Milano 1 il 09/02/2017 ai nn. 9268/6210;

  Ai sigg. l'immobile era pervenuto in forza di atto di vendita notaio in data 31/03/2005 rep. 200/162 trascritto a Milano 1 il 30/04/2005 ai nn. 29409/16571 dlla signora
- Alla signora l'immobile era pervenuto in data 09/01/1996 notaio rep. 122409/4643 trascritto a Milano 1 il 15/01/1996 ai nn. 2288/1846.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio , redatto in data 28/01/2020 **(*all. 7*)**, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza ***(all. 8)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all. 9). Si allegano ispezioni eseguite sull'immobile nonché sul nominativo dei Debitori.*** *Sulla base della documentazione* 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**
  Nessuna che risulti trascritta.

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  Nessuno che risulti trascritto.

  L'atto di provenienza infine menziona espressamente il **Regolamento di Condominio** – **all. 16** 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**

  <u>Ipoteca Volontaria</u> iscritta a Milano 1 in data 09/02/2017 ai nn. 9269/1569.
  A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena

  Contro:
  - ` il 03/07/1987 Proprietà per 1/2
  - il 12/03/1989 c.f - Proprietà per 1/2

- **Pignoramenti**

  <u>Pignoramento</u> trascritto a Milano 1 in data 24/12/2019 ai nn. 97705/67364
  A favore: Condominio di via Palanzone 17 con sede in Milano
  Contro:
  - il 03/07/1987 Z611Y Proprietà per 1/2
  - il 12/03/1989 c.f - Proprietà per 1/2

- **Altre trascrizioni**
  Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate ***(all. 9)*** e rispetto alla relazione notarile in atti **(*all.* 7)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Polvara-Tognon con sede in Milano via Taormina, 2. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo ha fornito la documentazione che si allega (**all. 10**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
- Spese generali: 40,34 / 1.000,00
- Amministrative: 1 / 25
- Ascensore: 43,05 / 1.000,04
- Spese per appartamento: 1 / 25
- Riscaldamento: 53,64 / 1.329,25
- Ripartitori: 5 / 117
- Riscaldamento (consumi): in base ai valori dell'esercizio, sia per l'appartamento che per il totale
- Posti auto: 0 / 69 (per il 2021). I Sigg. non hanno fatto richiesta di uso del posto auto

Spese di gestione condominiale

- Consuntivo 2020: € 2.077,35

- Consuntivo 2019: € 2.102,29 (al netto delle spese legali per morosità addebitate nell'esercizio per €3.855,72);

- Per l'esercizio 2021 sono state emesse fino al 28/10/2021 3 rate di acconto, per lo stesso importo di € 790,00 cadauna: il debito es. 2021 è quindi ad oggi di (790,00 x 3) € 2.370,00.

- cause in corso: n.d.

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.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.
L'u.i. pignorata è posta al piano terzo, l'impianto ascensore non è rispondente agli attuali requisiti di legge.

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 come "Ambiti di rinnovamento urbano – ARU art. 23".

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11 e all. 12):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state effettuate ulteriori opere, anche interne, occorrenti di licenza edilizia, concessioni o autorizzazioni, e che non sussistono cause di incommerciabilità, ad eccezione di opere per le quali è stata presentata al Comune di Milano, Consiglio di Zona 9, Comunicazione per opere interne in data 2 luglio 1991 Protocollo n. 8850/91.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano accesso agli atti, ed ha estratto copia di:

- Comunicazione per opere interne in data 2 luglio 1991 Protocollo n. 8850/91.

7.2 Conformità edilizia:

In merito alla costruzione del fabbricato:

L'atto di provenienza riporta che la costruzione è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Il sottoscritto ha presentato richiesta di copie presso i competenti uffici del Comune di Milano (vedi **all. 11a, 11b, 11c**). Ad oggi alla richiesta non sono seguiti riscontri.
La planimetria catastale in atti riporta la data del 30/09/1961. È pertanto possibile confermare quanto riportato nell'atto di provenienza, ovvero che la costruzione è antecedente il 01/09/1967.

In merito alle modifiche interne:

Come già esposto, il sottoscritto ha estratto copia della Comunicazione per opere interne in data 2 luglio 1991 Protocollo n. 8850/91 – **all. 12** alla presente.
Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla Comunicazione si è constatato che il tavolato indicato come "da demolire" nella planimetria presentata in Comune è tuttora presente. Nella medesima zona di ingresso è stata rilevata la presenza di controsoffittatura non indicata nelle pratiche edilizie.
Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria. Dei costi si terrà conto nella tabella degli adeguamenti al valore di stima riportata al paragrafo 9.4 che segue.

7.3 Conformità catastale

Rispetto alla scheda catastale in atti, datata 1961, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Controsoffitto nella zona ingresso/disimpegno
- Nel locale camera, come già anticipato, la planimetria catastale rappresenta una finestra in realtà non presente (presumibilmente mai realizzata a causa di una variante in corso d'opera mai ratificata).

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare aggiornamento della planimetria catastale sia per le lievi difformità interne che per la modifica della finestra non presente. Dei costi si terrà conto nella tabella degli adeguamenti al valore di stima riportata al paragrafo 9.4 che segue.

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 come segue:

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

8.1.1 Appartamento con cantina

destinazione CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERZO				
Abitazione	mq.	65,0	100%	65,0
Balcone	mq.	5,1	30%	1,5
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	2,0	20%	0,4
		72,1		**66,9**
		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 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 – Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD
  quotazioni di abitazioni di tipo economico normali: da 1.600 €/mq. a 1.900 €/mq

- Portale PiuPrezzi - Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
  Listino 1 del 2021
  Zona: Città settore NORD – Niguarda
  Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: valore di compravendita prezzo min. 1.750,00 €/mq - prezzo max. 2.550,00 €/m²

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 similare. 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.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

9.3 Valutazione

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'intero lotto – appartamento con cantina - valutato come libero, si stima in: €125.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico - 1/1	A3	66,9	€ 1.868,15	€ 125.000,00
				€ 125.000,00

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.

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.

LOTTO UNICO

- Valore 1/1 di ABITAZIONE con cantina — € 125.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: — -€ 6.250,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: domanda CILA in sanatoria e aggiornamento catastale. 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 — -€ 2.500,00
- 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 aventiuali imprevisti attualmente non valutabili — -€ 350,00

€ 115.900,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	**€ 115.900,00**
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato	€ 86.925,00

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.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero bene.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera 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, 10 gennaio 2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

all. 1. estratto di mappa
all. 2. planimetria catastale A3
all. 3. visura storica catastale A3
all. 4. pianta da rilievo metrico
all. 5. rilievo fotografico
all. 6. Risposta interrogazione agenzia delle entrate in merito contratti di locazione
all. 7. certificato notarile
all. 8. titolo di provenienza
all. 9. aggiornamento ispezione ipotecaria per nominativo Debitore e per immobile
all. 10. lettera Amministratore di Condominio in merito a situazione debitoria e relativi allegati, copia CIS
all. 11. Copia richiesta di accesso agli atti di fabbrica
all. 12. Copia estratti pratica edilizia per opere interne
all. 13. certificato di residenza Debitore
all. 14. Estratto per riassunto atto di matrimonio
all. 15. facsimile APE prot 15146-012146/12
all. 16. regolamento di condominio
all. 17. nomina e quesito conferito all'esperto
all. 18. giuramento dell'esperto
all. 19. copia privacy della perizia

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b