

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 43/2020

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Via Carlo Valvassori Peroni n. 81 - Milano



perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO - LOTTO UNICO (Appartamento)

Dati Catastali

Bene sito in Milano - Via Carlo Valvassori Peroni n. 81

➤ **Appartamento con cantina**

Categoria A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: **Foglio 278 – particella 785 – subalterno 7**

Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla **quota di**

➤

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/07/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere insieme al custode, si è constatato che il bene è occupato da terzi con regolare contratto di locazione. (Allegato 3)

Contratti di locazione in essere.

Risulta un contratto di locazione per il bene in oggetto e avente l'esecutato quale dante causa, come comunicato in data 07/09/2020 dall'Ade - DP II MILANO - UT Monza (Allegato 4)

Estremi contratto: contratto di locazione num. 8316 serie 3T stipulato il 16/10/2015, con durata di anni 4 dal 01/11/2015 al 31/10/2019 e corrispettivo annuo euro 20.400,00 (escluse spese condominiali)

Il contratto è a favore

Comproprietari.

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero € 492.800,00

da occupato € 418.880,00



LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Corpo: Appartamento con cantina

Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) - Via Carlo Valvassori Peroni n. 81, in complesso condominiale, appartamento ad uso abitazione composto da tre locali, cabina armadio, cucina e servizio al piano terra e ampio locale a destinazione cantina (utilizzato, di fatto, come camere da letto) con doppi servizi al piano interrato, collegati fra loro da scala interna

1.1 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla **quota di**



1.2 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 1).

Intestati a:



Dati identificativi: **Foglio 278 – particella 785 – subalterno 7**

VIA CARLO VALVASSORI PERONI n. 81; piano T-S1, Comune di **MILANO**, categoria **A/2**, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 138 m² e superficie catastale totale escluse aree scoperte 127 m², rendita € 1.456,41

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 101769.1/2012) del 30/11/2012 protocollo n. MI0857625 in atti dal 30/11/2012; variazione per migliore identificazione grafica (n. 7160.1/2012) del 01/02/2012 protocollo n. MI0064983 in atti dal 01/02/2012; variazione nel classamento (n. 58208.1/2007) del 28/07/2007 protocollo n. MI0702883 in atti dal 28/07/2007 costituzione (n. 5494.1/2006) del 28/07/2006 protocollo n. MI0490796 in atti dal 28/07/2006

1.3 Coerenze.

- Coerenze da nord ed in senso orario dei locali al piano terra: unità immobiliare sub. 8, enti comuni, unità immobiliare sub. 6, enti comuni, giardino in uso esclusivo;
- Coerenze da nord ed in senso orario dei locali al piano interrato: unità immobiliare sub. 8, enti comuni, unità immobiliare sub. 6, enti comuni.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.4 Note.

Compete inoltre all'unità immobiliare in oggetto l'uso esclusivo e perpetuo, (trasmissibile unitamente alla stessa unità immobiliare) a titolo di servitù a carico di tutte le altre unità immobiliari che costituiscono il condominio, della porzione di area a giardino a parte del mappale 785 del Foglio 278 identificata con il subalterno 717

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

nessuna

➤ DESCRIZIONE DEI BENI.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'immobile è sito a nord-est di Milano in zona Lambrate - Citta studi.



Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Campus Universitario Politecnico di Milano, attività di vendita al dettaglio

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria di Lambrate, linea metropolitana M2 e linea trasporti pubblici su gomma

Collegamento alla rete autostradale: svincolo con Autostradale A51 (2,00 km)

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

Edificio di 5 piani fuori terra oltre seminterrato

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate e verniciate
- scala interna: a doppia rampa
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

In Comune di Milano (MI) - Via Carlo Valvassori Peroni n. 81, in complesso condominiale, appartamento ad uso abitazione composto da tre locali, cabina armadio, cucina e servizio al piano terra e ampio vano cantina (di fatto utilizzato come camere) e doppi servizi al piano interrato, collegati fra loro da scala interna. Compete inoltre all'unità immobiliare in oggetto l'uso esclusivo e perpetuo area a giardino a parte del mappale 785 del Foglio 278 identificata con il subalterno 717

Appartamento.

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina fino ad ha porta
- pavimenti: ceramico
- infissi esterni: apertura a battente in legno doppio vetro protetti da tapparelle avvolgibili
- porta d'accesso: blindata sia per il piano rialzato che per il piano seminterrato (cantinato);
- porte interne: anta singola in legno tamburato a scomparsa e a battente
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico con elementi radianti a parete
- servizio igienico: sono presenti tre bagni tutti illuminati ed areati naturalmente di cui uno al piano rialzato e due al piano seminterrato.
- impianto di condizionamento: presente con split a parete e macchina esterna
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in buono stato di mantenimento e con buone finiture

2.4 Certificazioni energetica:

Classe energetica E con IPE 95,05 Kwh/mqa.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita

➤ STATO OCCUPATIVO.



3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/07/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni insieme al custode, si è constatato che il bene è occupato da terzi con regolare contratto di locazione. (Allegato 3)

3.2 Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione per il bene in oggetto e avente l'esecutato quale dante causa, come comunicato in data 07/09/2020 dall'Ade - DP II MILANO - UT Monza (Allegato 4)

Estremi contratto: contratto di locazione num. 8316 serie 3T stipulato il 16/10/2015, con durata di anni 4 dal 01/11/2015 al 31/10/2019 e corrispettivo annuo euro 20.400,00 (escluse spese condominiali)

Il contratto è a favore del sig.

➤ PROVENIENZA (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari e precedenti.

Dal 06/03/2012 al oggi (attuali proprietari)

➤ _____, nata a Sesto San Giovanni (MI) il giorno 19 novembre 1970 (Codice fiscale:

In forza di atto di cessione per prestazione in luogo di adempimento a rogito del dott. Picone Giovanni in data 06/03/2012 ai nn. di rep. 63067/25748, trascritto a Milano 1 il 19/03/2012 ai nn. 14226/10326

Dal 13/11/2009 al 06/03/2012

➤ **IMMOBILIARE ESTRELLA S.R.L.** con sede in MILANO 03728970967

In forza di compravendita a rogito del dott. Mariconda Ezilda in data 13/11/2009 ai nn. di rep. 16866/7400, trascritto a Milano 1 il 19/11/2009 ai nn. 66378/42882

Ante ventennio fino al 13/11/2009

➤ **IMMOBILIARE PIRSANI S.R.L.** con sede in VIMERCATE (C.F. 11053170152)

In forza di atti antecedenti al ventennio e per maggior consistenza (già IMMOBILIARE PIRSANI S.P.A. con sede in Milano Codice Fiscale 11053170152 - Trasferimento Sede da Milano a Vimercate in forza di atto a rogito notaio Carlo Conti di Monza del 16 marzo 2004 Rep. 9078 trascritto in data 25 marzo 2004 ai nn. 21303/11990 - Trasformazione da S.P.A. a S.R.L. in forza di atto a rogito stesso notaio in data 13 dicembre 2004 Rep. 10497 trascritto in data 24 dicembre 2004 ai nn. 102780/62495)

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Dal certificato ipotecario redatto a rogito del dott. Andrea De Gregori in data 07/02/2020, prodotto agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) alla data del 09/03/2020 si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritto, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:



Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 24 maggio 2006 n. 7798/4463 di repertorio Dr.ssa Alessandra Brambilla, debitamente registrato, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione 1 in data 21 giugno 2006 ai numeri 48643/27582;

Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 14 luglio 2006 n. 8230/4711 di repertorio Dr.ssa Alessandra Brambilla, regolarmente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione 1 in data 2 agosto 2006 ai numeri 64721/37181 e successivo atto di identificazione catastale in data 8 giugno 2007 n. 10508/6106 di repertorio Dr.ssa Alessandra Brambilla, debitamente registrato e trascritto a Milano 1 in data 29 giugno 2007 ai numeri 49085/26986 mediante i quali le autorimesse distinte con i subalterni 69, 70, 71, 72, 73, 74, 67 e 76 sono state rispettivamente vincolate a pertinenza degli appartamenti distinti con i subalterni 36, 33, 39, 34, 35, 701, 702 e 703.

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 17/02/2004 ai nn. 10542/2438 a garanzia di mutuo edilizio stipulato con atto a rogito notaio Alessandra Brambilla di Opera in data 13/02/2004 Rep. 3590/1931, successivamente frazionato con atto a rogito stesso notaio dei 27/03/2007 Rep. 9936/5724 annotato in data 10/07/2008 ai nn. 42003/7472, nel quale l'immobile suddetto corrisponde al Lotto 6, quota capitale Euro 335.000,00 - quota ipotesi Euro 502.500,00;

a carico **IMMOBILIARE PIRSANI S.P.A.** con sede in Milano (Codice Fiscale 11053170152)

in favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.**, con sede in Parma, (Codice Fiscale 02113530345)

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a Milano 1 il 30/06/2016 ai numeri 44117/7465 derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 20/06/2016 con atto di Equitalia Nord S.P.A. al numero di repertorio 8620/6816.

Importo totale € 88.246,86 di cui di Capitale € 44.123,43

a carico di _____, nata a Sesto San Giovanni (MI) il giorno 19 novembre 1970 (C.F. _____)

in favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede a MILANO (C.F. 07244730961)

Gravante sull'immobile sito in Milano (MI) - Via Carlo Valvassori Peroni n. 81 ed identificato al foglio 278 – particella 785 -sub. 7 (oltre box non oggetto di valutazione)

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a Milano 1 il 15/11/2017 ai numeri 80960/14225 derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 14/11/2017 con atto di Equitalia Nord S.P.A. al numero di repertorio 11014/6817.

Importo totale € 981.389,28 di cui di Capitale € 490.694,64

a carico di _____, nata a Sesto San Giovanni (MI) il giorno 19 novembre 1970 (C.F. _____)

in favore di **Agenzia Delle Entrate-Riscossione.** con sede a ROMA (C.F. 13756881002)

Gravante sull'immobile sito in Milano (MI) - Via Carlo Valvassori Peroni n. 81 ed identificato al foglio 278 – particella 785 -sub. 7 (oltre box non oggetto di valutazione)

Ipoteca giudiziale: nessuna

Ipoteca legale: nessuna

Pignoramenti.



Pignoramento del Tribunale di Milano del 07/01/2020 numero di repertorio 40013, trascritto a Milano 1 in data 22/01/2020 ai numeri 4257/2608

a carico di _____, nata a Sesto San Giovanni (MI) il giorno 19 novembre 1970 (C.F.

in favore: di **CONDOMINIO RESIDENZA MARISPINA** con sede in MILANO (C.F. 97514440151)

Gravante sull'immobile sito in Milano (MI) - Via Carlo Valvassori Peroni n. 81 ed identificato al foglio 278 – particella 785 -sub. 7 (oltre box non oggetto di valutazione)

Altre trascrizioni.

Atto giudiziario nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

➤ **CONDOMINIO.** (Allegato 8)

L'immobile è amministrato dallo STUDIO FENAIA con sede in Milano - Viale Pacini, 72 (T. (+39) 393 87 04 992 – mail info@studiofenaia.it). È onere dell'interessato all'acquisto la verifica delle spese condominiali non evase alla data dell'asta nonché reperire tutte le eventuali informazioni utili mancanti nel presente elaborato.

- Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: compete inoltre all'unità immobiliare in oggetto l'uso esclusivo e perpetuo, (trasmissibile unitamente alla stessa unità immobiliare) a titolo di servitù a carico di tutte le altre unità immobiliari che costituiscono il condominio, della porzione di area a giardino a parte del mappale 785 del Foglio 278 identificata con il subalterno 717.
Inerisce alla porzione immobiliare in oggetto la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, e del Regolamento di Condominio ed in particolare dei beni distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 278, mappale 785, subalterno 1 (beni comuni non censibili).

6.1 **Spese di gestione condominiale.**

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: stimate in 3.500,00 annui
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si precisa che quanto dovuto dalla debitrice ammonta ad euro 3.067,82 oltre interessi dalla domanda al saldo, alle spese di procedimento monitorio liquidate in complessivi euro 776,00 di cui euro 700,00 per compensi ed euro 76,00 per spese, oltre c.p.a. ed iva ed oltre successive spese occorrente. Il tutto come riportato nell'atto di pignoramento allegato alla presente.
Ulteriore aggiornamento e precisazione del credito sono allegati alla presente e depositati agli atti di causa.
- Cause in corso: nessuna
- Eventuali problematiche strutturali: non evidenziate

6.2 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.**

L'immobile condominiale è nominato "CONDOMINIO RESIDENZA MARISPINA"

6.3 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.**

La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili potrà essere garantita tramite lavori edili con particolare attenzione all'adattabilità del bagno in funzione alle nuove esigenze.

➤ **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

La costruzione del complesso immobiliare risale agli inizi degli anni '70, subendo agli inizi degli anni '00 una sostanziale trasformazione per trasformazione del fabbricato preesistente in palazzina a destinazione residenziale



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 24 maggio 2006 n. 7798/4463 di repertorio Dr.ssa Alessandra Brambilla, debitamente registrato, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione 1 in data 21 giugno 2006 ai numeri 48643/27582;

Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 14 luglio 2006 n. 8230/4711 di repertorio Dr.ssa Alessandra Brambilla, regolarmente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione 1 in data 2 agosto 2006 ai numeri 64721/37181 e successivo atto di identificazione catastale in data 8 giugno 2007 n. 10508/6106 di repertorio Dr.ssa Alessandra Brambilla, debitamente registrato e trascritto a Milano 1 in data 29 giugno 2007 ai numeri 49085/26986 mediante i quali le autorimesse distinte con i subalterni 69, 70, 71, 72, 73, 74, 67 e 76 sono state rispettivamente vincolate a pertinenza degli appartamenti distinti con i subalterni 36, 33, 39, 34, 35, 701, 702 e 703.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune (Allegato 7)

Il sottoscritto ha provveduto a protocollare istanza di accesso via Pec in data 17/09/2020 protocollata dal Comune di Milano in data 26/10/2020 agli atti PG 419327/2020 - WF 15082/2020

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare sopra descritta, è stato edificato in conformità alle allora vigenti prescrizioni urbanistico-edilizie ed in forza di Licenza Edilizia n. 715 - Atti n. 178.589/3423/70 rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data 29 aprile 1971, Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 5 novembre 2003 n. PG 746061/2003 per trasformazione del fabbricato preesistente in palazzina a destinazione residenziale e sue varianti in data 8 luglio 2004 PG 728863/2004, in data 25 marzo 2005 PG 296509/2005, in data 24 marzo 2006 PG 293389/2006, in data 30 maggio 2006 PG 526847/2006 (richiesta di agibilità in data 20 dicembre 2006) e che successivamente alla fine dei lavori non sono state apportate alla stessa modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi fatta eccezione per le opere di cui alla Comunicazione di inizio attività edilizia libera ai sensi del comma 3 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 presentata al Comune di Milano in data 5 gennaio 2012 PG 7103/2012.

7.2 Conformità edilizia.

Ad oggi non è stato possibile accedere alla documentazione comunale richiesta.

Verificato lo stato dei luoghi e la conformità di quanto realizzato con la scheda catastale allegata alla presente, si segnala che sarà necessario predisporre rimozione delle porzioni murari realizzate al piano interrato. Si precisa altresì che trattando si di locali ad uso cantina, non è ammessa la permanenza di persone.

I costi, presunti, per la rimozione e lo smaltimento delle murature presenti sono di Euro 5.000,00 detratti dal valore d'asta del bene.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo l'immobile risultava **parzialmente conforme** alla scheda catastale allegata alla presente perizia estimativa.

Si segnala che al piano interrato sono stati realizzati dei tavolati divisorii per la realizzazione delle camere da letto mentre al piano terra è stato parzialmente demolito il tavolato che mette in comunicazione visiva la zona giorno con la cucina. Risultano anche piccole imprecisioni grafiche dell'elaborato catastale evidenziate nella rappresentazione della scala di collegamento con il piano interrato. Si segnala altresì un uso non consentito dei locali interrati, utilizzati impropriamente come camere da letto.

Si segnala il contrasto tra quanto rappresentato in scheda catastale e quanto di fatto utilizzato dell'area a giardino ad uso esclusivo e perpetuo identificato al mappale 785 del Foglio 278 identificata con il subalterno 717.

➤ **CONSISTENZA**

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle



pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento			
Appartamento piano rialzato	83,00	100%	83,00
Balcone	20,50	30%	6,15
Cantina	75,00	50%	37,50
	178,50		126,65
Giardino	25,00	10% fino a 25 mq	2,50
Giardino	25,50	5% oltre i 25 mq	1,50
	50,50		4,00
	mq lordi		mq commerciali

➤ STIMA

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

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 che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2020 – zona D12 – Microzona 34 – Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA
 - valore di compravendita per abitazioni civili con finiture normali: prezzo min. 2.400,00 €/mq / prezzo max. 3.400,00 €/mq
 - valore di compravendita per abitazioni civili con finiture ottime: prezzo min. 3.500,00 €/mq / prezzo max. 4.700,00 €/mq

9.2 Valutazione Lotto Unico

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento	A/2	127,00	4.000,00	508.000,00
Giardino ad uso esclusivo		4,00	4.000,00	16.000,00
				524.000,00 €

9.3 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 stimato	524.000,00 €
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	26.200,00 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente.	5.000,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (492.800,00 €) e arrotondato	492.800,00 €



Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, occupato ai fini della procedura, con ulteriore riduzione del 15%

418.880,00 €

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

➤ **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

Il sottoscritto ritiene di indicare come congrui il canone di locazione riportato nel contratto d'affitto in essere

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

Omesso

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino 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.

Milano, 11.12.2020

L'esperto nominato, arch. Paolo Delfino

➤ **ALLEGATI**

1. Identificati al catasto
2. Rilievo fotografico
3. Verbale di sopralluogo
4. Verifica contratti di locazione
5. Atto di provenienza
6. Vincoli ed oneri giuridici
7. Pratiche edilizie
8. Documentazione condominiale

