

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 2251/2018

Giudice delle Esecuzioni: **CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare uso residenziale

Via Val Lagarina n. 41

MILANO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito in Milano in via Cilea n. 62.

Si precisa che il pignoramento del 2018 identifica l'immobile in via Benedetto Croce n. 61 ma che in data 28/01/2019 è stata fatta una variazione toponomastica ed ora la visura catastale identifica l'immobile in via Cilea n. 62.

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati catastali: Comune di Milano - Fg. n. 172; Mapp. n. 76, Sub. 13 Cat A/3, classe 3, Zona censuaria 3, consistenza vani 4,5; posto al piano 6-S1, rendita € 511,29.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero (ovvero occupato dall'esecutato). Arredato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Proprietà 3/4 del signor

Proprietà 1/4 del signor

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 95.000,00

LOTTO 1

(Appartamento con cantina di pertinenza)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A (Appartamento + cantina)

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano in via Cilea n. 62.

Si precisa che il pignoramento del 2018 identifica l'immobile in via Benedetto Croce n. 61 ma che in data 28/01/2019 è stata fatta una variazione toponomastica ed ora la visura catastale identifica l'immobile in via Cilea n. 62.

Appartamento alla Scala G, identificato al n. 108, ubicato al piano sesto e composto da: ingresso, locale cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, un bagno, una camera e un ripostiglio. Il soggiorno e la cucina dispongono di balcone esclusivo. Al piano interrato si trova una cantina di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 68,00 commerciali** circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 3/4 di piena proprietà dell'immobile di e gravante sulla quota di 1/4 di

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)

Intestazione:

Proprietà 3/4 del signor

Proprietà 1/4 del signor

Descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 172; Mapp. n. 76, Sub. 13 Cat A/3, classe 3, Zona censuaria 3, consistenza vani 4,5; posto al piano 6-S1, rendita € 511,29.

Dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 28/01/2019 protoc. n. MI0029376 (n. 7960.1/2019)

Variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie.

Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario.

Impianto meccanografico del 18/04/1989.

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord altro appartamento proprietà di terzi; a est cortile comune; a sud corpo scala comune, ascensore e altro appartamento proprietà di terzi; a ovest cortile comune.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord area comune; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud corridoio comune alle

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

Nessuna discrepanza rispetto all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Si precisa che il pignoramento del 2018 identifica l'immobile in via Benedetto Croce n. 61 ma che in data 28/01/2019 è stata fatta una variazione toponomastica ed ora la visura catastale identifica l'immobile in via Cilea n. 62.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: Posizione periferica/suburbana nel Comune di Milano, in zona Gallaratese-Bonola. L'edificio all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un grande complesso con svariati fabbricati realizzati alla fine degli anni '70 dallo IACP (poi ALER). Trattasi di una lottizzazione che occupa l'area compresa tra la via Falk e la via Cilea. La zona è prevalentemente a carattere residenziale, nell'ambito di un tessuto urbano piuttosto sfrangiato e tipico della periferia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali (edilizia popolare). Grandi interventi di lottizzazione con edifici in linea o a torre soprattutto degli anni '60 e '70 di modesta qualità architettonica.

Collegamenti (Km): Collegamento agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo) attraverso linea metropolitana Rossa fermata S. Leonardo a circa 650 mt. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città è di circa 30 min. In alternativa con i mezzi di superficie linea autobus 69 (fermata nelle immediate vicinanze) e linea 14 in viale Certosa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata ma certamente in CA.

Strutture verticali: materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata

- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con rivestimento di intonaco di intonaco tinteggiato rosso e rivestimento in mattonelle di klinker rettangolari giallo chiaro.
Condizioni: superfici in buono stato. Non si segnalano particolari criticità.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: piana
Manto di copertura in guaina ardesiata impermeabile.
- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente in legno colore bianco con vetro semplice. Cassonetti in legno.
Condizioni: sufficienti
Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore marrone/rosso
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino in metallo e vetro in discrete condizioni.
- Fognatura (impianto):* Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino in legno blindato in discrete condizioni, con pannello in noce nazionale sia all'esterno che all'interno.
Maniglia in ottone.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno verniciato bianco con pannello opaco liscio o con inserto in vetro smerigliato.
Maniglia in ferro o in ottone bronzato.
Condizioni: sufficienti. Manufatti molto semplici e di qualità scadente.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: latero cemento intonacato al civile. Non si segnalano infiltrazioni o altre criticità.
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di colore bianco in tutti i locali. Lo stato delle pareti è generalmente buono. Si segnalano macchie dovute a umidità nella parete verso l'esterno del bagno sopra il cassonetto dell'avvolgibile.

- Rivestimenti:* Bagno: piastrelle di ceramica di scarsa qualità, formato piccolo quadrato di colore giallo chiaro posate su tutte le pareti fino a m 1,80 circa da terra. Alcune piastrelle risultano scheggiate, altre hanno perso parte della smaltatura superficiale, altre sono posate male.
Cucina: piastrelle in ceramica di scarsa qualità di formato standard di colore bianco/rosa su tutte le pareti e fino a m 1,60 di altezza circa. Condizioni sufficienti.
- Pavimenti :* Tutti i locali: piastrelle di ceramica di scarsa qualità, posate in due formati quadrati (uno grande e uno piccolo) in due gradazioni di colore marrone, con posa geometrica tipica degli anni '60 e '70. Condizioni sufficienti.
Bagno di servizio: piastrelle di ceramica di scarsa qualità, formato cm 20 x 20 colore rosso mattone.
Balconi: piastrelle di klinker antigelivo di piccolo formato rettangolare di colore mattone. Soglia e refilato dei balconi in granito rosa. Condizioni: sufficienti.
- Antenna:* tipologia: non verificata. Televisione presente
Condizione: funzionante
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* Teleriscaldamento per riscaldamento e acqua calda sanitaria
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto non manifesta particolari criticità alla vista. Alcuni collegamenti sono stati effettuati con allacci impropri e fili a vista. Lampade presenti in tutti i locali. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante
Certificazioni: non reperite
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino presente.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono tradizionale voce
condizioni: funzionante.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Non si segnalano criticità.
Certificazioni: non reperite
Bagno con quattro sanitari (doccia) e attacco lavatrice
- Termico (impianto):* tipologia: teleriscaldamento centralizzato, a pavimento all'interno di ogni singolo alloggio.
condizioni: funzionante al momento del sopralluogo
Certificazioni: disponibili presso il gestore Condominio Centrale Termica G2

Scala interna	Non presente nell'appartamento.
Certific. energetica:	NON presente.
Ascensore(impianto)	Presente Condizione: funzionante
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: presente. Uno split interno in soggiorno e una macchina motore esterna sul balcone del soggiorno. Condizioni: non verificate. Certificazioni: =====

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Centro commerciale Bonola a circa 1,5 km, negozi al dettaglio nel centro commerciale (insufficiente), farmacia Gi. Due in via Falk a circa 200 mt (buono), asili nido e/o scuole dell'infanzia in via Borsa a 1 km (insufficiente), scuole elementari e scuole medie a circa 1 km (sufficiente), scuola media superiore nessuna nella zona ma facile collegamento con gli istituti della città di Milano (buono), Poliambulatorio Quarenghi a circa 1,5 km e Ospedale San Carlo con relativo centro di pronto soccorso a circa 4,5 km (discreto), spazi verdi e parchi (ottimo), attrezzature sportive (ottimo). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene immobile della presente procedura **NON risulta** essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il bene oggetto d'esecuzione fa parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio. Per tutti gli impianti "minori" non elencati (automazione di porte e cancelli, impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici in genere ed altre attrezzature condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

Per quanto riguarda nello specifico l'immobile oggetto d'esecuzione non sono disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti.

L'impianto di teleriscaldamento è di tipo centralizzato a pavimento. L'impianto è gestito dal supercondominio "Centrale Termica Quartiere Gallaratese G2" ed è così strutturato:

- Centrale termica

- N. 70 sottostazioni di scambio di cui 34 a "radiatori" senza acqua calda sanitaria, 11 a "pannelli radianti" senza acqua calda sanitaria, 9 "a radiatori" con acqua calda sanitaria e 16 a "pannelli radianti" con acqua calda sanitaria.
- Rete di distribuzione
- Impianti interni agli alloggi

Le sottostazioni sono distribuite in tutto il comprensorio, ovvero in via Quarenghi, via Borsa, via Cilea, via Falck, via Appennini e via Visconti.

L'impianto idrico risulta funzionante, non ha perdite e non manifesta criticità alla vista.

L'impianto elettrico è regolarmente funzionante, completo di apparecchi di illuminazione, prese e interruttori. Alcuni collegamenti sono stati effettuati con allacci impropri e fili a vista.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Gli immobili al momento del sopralluogo non sono occupati ma risultano utilizzati dagli esecutati

(vedi certificati anagrafici **allegato 6**). Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario nominato grazie all'intervento del fabbro. Sono stati visionati compiutamente tutti i locali dell'appartamento e la cantina di pertinenza.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione presso l'Ufficio Registro territorialmente competente, non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili agli esecutati (**allegato 7**).

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 3/4 del signor

e proprietà 1/4 del signor

dal 17/01/2008 fino almeno al 06/2020 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 11/2018 in forza di successione legittima alla signora nata a e deceduta il . Dichiarazione di successione presentata a Milano il 13/10/2008 al n. 1840/2008 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 il 17/10/2008 ai n. 76834/53611.

I signori entrano in possesso rispettivamente di 3/4 della piena proprietà (in quanto marito e già proprietario di 1/2 dell'immobile) e di 1/4 della piena proprietà (in quanto figlio) in morte della signora .

4.2. Precedenti proprietari

**1997-2008: Proprietà 1/2 del signor
e proprietà 1/2 della signora**

tra loro in regime di comunione dei beni **dal 27/10/1997 fino al 17/01/2008** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 11/2018 in forza di compravendita a firma del Notaio (Notaio in Sesto San Giovanni) del 27/10/1997 al Rep. n. 59013/4443 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano il 10/11/1997 al Registro Particolare n. 27805 Reg. Gen. 40402.

I signori acquistano l'immobile dalla Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale – ALER) della provincia di Milano.

4.3 Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1989-1997: proprietà 1/1 Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale – ALER con sede in Milano (cf: 01349670156) dall'impianto meccanografico del 18/04/1989 fino al 27/10/1997.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ alla data del 05/02/2019 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Ordinanza ex art. 702 bis: Accoglimento totale del 23/10/2019 rg 29060/2019 da parte del Giudice dott.ssa Antonella COZZI della Sez. IV del Tribunale di Milano, a scioglimento di riserva riguardo il ricorso ex art. 702 bis da parte del _____ con il quale si chiedeva l'accettazione tacita dell'eredità di _____ da parte del coniuge e del figlio _____ (esecutati nella presente procedura forzata).
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Servitù e parti condominiali (si vedano atto di proprietà allegato 5 e regolamento di condominio allegato 9)

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

Nessuna

• **Trascrizioni**

Nessuna

• **Pignoramenti****Pignoramento: al n. Rep. 35587/18 del 26/11/2018.** Atto contro il signor

per il diritto di proprietà per la quota di 3/4 e contro il signor

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, atto a **favore di**

con sede in Milano c.fisc.

trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di

Milano 1, in data 23/01/2019 ai numeri Registro particolare 2971 Reg. Gen. 4600.

• **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato amministrato dallo Studio _____ e nell'ambito di un Supercondominio per quanto riguarda le spese di gestione della Centrale termica e delle parti comuni amministrato dallo Studio _____ a Milano (2). Le due amministrazioni hanno fornito le seguenti informazioni.

6.1. Spese di gestione condominiale**1) Studio**

2018 Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 983,35

2019 Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.029,20

Spese straordinarie già deliberate e relative all'immobile: € 118,40

Ammontare del debito degli esecutati al 06/2020: **€ 3.480,20**

Millesimi di proprietà degli immobili in oggetto: 11,43/1000

Cause in corso: no

2) Supercondominio

Spese di gestione a consuntivo anno 2018/2019: € 777,71

Spese di gestione a preventivo anno 2019/2020: € 803,27

Ammontare del debito degli esecutati al 06/2020: **€ 13.738,63**

Millesimi di riscaldamento immobili in oggetto: 54,5/1000

Cause in corso: altre cause per recupero crediti condomini morosi.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Servitù e parti condominiali (si vedano atto di proprietà allegato 5 e regolamento di condominio allegato 9)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il fabbricato di via Benedetto Croce 61 (ora via Cilea 62) è stato realizzato dall'ALER nell'ambito di un piano di lottizzazione di notevoli dimensioni in forza dell'**autorizzazione n. 2427 in Atti n. 156642/3009/1967 del 27/11/1967**. Nello specifico l'immobile pignorato non è stato interessato da interventi edilizi né ha subito modifiche tali da necessitare di provvedimenti autorizzativi.

Certificato di abitabilità:

Il perito non ha avuto accesso al fascicolo del fabbricato ma, considerati il tipo di lottizzazione e l'ente che ha realizzato l'intervento di edilizia economica popolare (ALER già I.A.C.P.) si può ragionevolmente ritenere che l'abitabilità sia stata rilasciata per l'intero piano di lottizzazione secondo i criteri e le modalità dell'epoca della costruzione.

La ricerca presso l'archivio telematico del Comune di Milano riguardante le pratiche edilizie antecedenti il 1993 non ha dato alcun esito, né per via Benedetto Croce 61 né per via Cilea 62.

Nello stato di fatto i locali dell'immobile rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici minime, di altezza e di rapporti aero-illuminanti. Dal punto di vista igienico sanitario non sono state rilevate particolari criticità. Nel complesso l'immobile può considerarsi **abitabile** alla data del sopralluogo.

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio; nel corso del sopralluogo il perito ha accertato che l'immobile corrisponde al progetto I.A.C.P. che ha ottenuto l'autorizzazione edilizia nel 1967. Nessun intervento che richiedesse autorizzazioni è stato eseguito internamente.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale è conforme allo stato di fatto.

La visura storica catastale riporta dati corretti.

8 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/a 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	U.M	Sup. Lorda	Coeff.	Superf. Comm.
Piano Sesto				
Appartamento	mq	64,93	1,00	64,93
Balconi	mq	6,99	0,30	2,10
Cantina	mq	4,17	0,25	1,04
Totale	mq	76,09		68,07
Totale	mq			68,00Arr.

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 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.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2019 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Suburbana E6 Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Zona Periferica 63) Appartamenti da ristrutturare, impianti obsoleti
- Agenzie immobiliari di Milano Lampugnano e quartieri limitrofi
- Borsino immobiliare di Milano (Gallaratese, Lampugnano, Figino) per abitazioni di tipo economico in buono stato in fascia media
- Fonti emerografiche (Tecnoca, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.200 €/mq a 1.550 €/mq (Agenzia delle Entrate, 1.510 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.300 €/mq a 1.600 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.600 – 1.700 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto del palazzo, il piano e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.500 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio al mq	Valore intero ponderale	Valore quota Manuele 1/4	Valore quota Leandro 3/4
A	Appartam. e pertinenze	mq 68,00	€ 1.500,00	€ 102.000,00	€ 25.500,00	€ 76.500,00

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.

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	5.100,00
•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	0,00
•Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni) per amministrazione dello stabile (escluso Supercondominio Centrale Termica G2 creditore precedente). Arrotondate	- €	2.000,00
Totale	- €	7.100,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 95.000,00**

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente 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 li: 5/11/2021

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Contratti locazione
- 8) Atti di fabbrica
- 9) Regolamento Condominio Centrale Termica G2
- 10) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
L'invio della copia agli esecutati avverrà a mezzo posta ordinaria poiché sprovvisti di mail
- 11) Cantina di pertinenza

Copia privacy della perizia