

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 1301.2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simona Caterbi

Relazione di Stima

Abitazione _ Cat. A/4 _ Viale Lunigiana, 10 _ Milano



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Pendale

Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

PEC: barone.19937@oamilano.it

Indice Sintetico

- **Identificazione Catastale _ N.C.E.U.**

Abitazione di tipo popolare sita in Viale Lunigiana, 10 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 227, particella n. 109 sub 57, piano 5 - 6, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 84,00 m², rendita € 475,14.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	227	109	57	A/4	5	4 Vani	84,00 m ²	€ 475,14

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione **risulta occupata**

- **Contratti di locazione in essere**

NON risultano Contratti di Affitto registrati in capo agli esecutati.

- **Quote**

Proprietà per la quota di 1000/1000.

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 292.000,00.

da occupato: € 245.000,00.

- **Criticità da segnalare**

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



a. Premessa

Il giorno 12.05.2021, la Dott.ssa Simona Caterbi, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nella procedura esecutiva immobiliare n. 1301/2020 R.G. Es., promossa dal ...
editore precedente.

b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

E' stato possibile acquisire i ... doc. 1
_ copia del titolo di provenienza).

c. Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

Previo accordo con il custode giudiziario Avv. Cosima Bitetti, in data 18.06.2021 alle ore 10:00 circa, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo popolare sita in Viale Lunigiana, 10 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 227, particella n. 109 sub 57, piano 5 - 6, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 84,00 m², rendita € 475,14.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

Il palazzo è ubicato nella zona di Milano denominata Ponte Seveso, in prossimità dell'importante snodo tra Piazza Carbonai nonché Via Melchiorre Gioia.

Il prospetto principale si affaccia lungo il Viale Lunigiana altezza civico n. 10, poco distante da Piazza Carbonai.

Trattasi di una palazzina formata da sei piani fuori terra (compreso il piano solaio-copertura), tipica architettura meneghina degli edifici degli anni '40.

Una volta superato il portone nonché l'androne d'ingresso, tramite l'ausilio delle scale e/o ascensore, si giunge al piano quinto.

Una volta sbarcati sul pianerottolo del quinto piano (spalle rivolte verso la scala) a destra si percorre il ballatoio dove a sua volta, a destra vi è il portoncino d'ingresso.

Una volta superato il portoncino d'ingresso l'abitazione è così distribuita:

- Appartamento _ h = 3,20 m c.a.
prima di giungere all'interno dell'appartamento bisogna superare un disimpegno che serve per giungere all'altro portoncino. Superato lo stesso si giunge in un altro disimpegno;
Disimpegno 5,70 m² c.a.: lo stesso serve per giungere nelle diverse stanze formanti l'immobile. Con le spalle rivolte verso il portoncino e in senso antiorario:
Camera da letto _ 16,70 m² c.a.: di forma rettangolare, si affaccia tramite finestra sul Viale Lunigiana;
Soggiorno _ 19,40 m² c.a.: anch'esso di forma rettangolare, posto in adiacenza con la camera dal letto avente affaccio tramite finestra sul Viale Lunigiana;
Camera da letto _ 13,20 m² c.a.: posta di fronte al disimpegno, di forma rettangolare con affaccio tramite finestra sul cortile interno.
- Un piccolo disimpegno serve per passare nella zona della cucina;



Cucina _ 14,60 m² c.a.: anch'essa di forma rettangolare con affaccio sul retro del palazzo nonché all'interno del cortile. Nella stessa un "un dente" di tramezzature ospita il c.d. cucinotto;

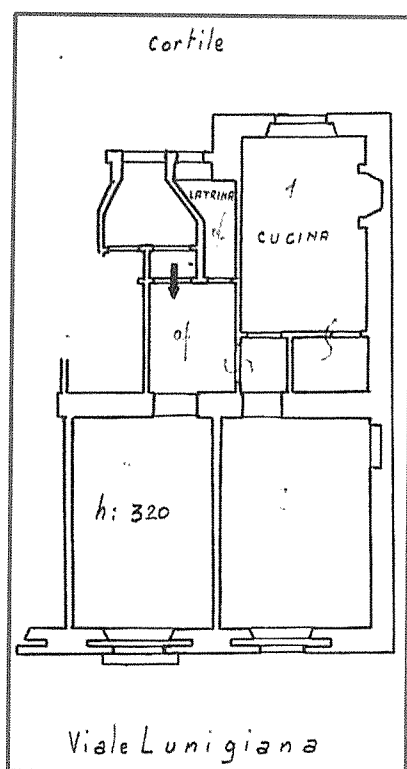
Bagno _ 1,80 m² c.a.: posizionato "all'interno" dei c.d. disimpegni con affaccio sul retro dell'immobile, anch'esso munito di illuminazione naturale;

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni esclusi i muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

- ⇒ Abitazione _ Piano Quinto _ 4 vani catastali _ 61,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali;
- ⇒ Cantina _ 10,00 m² circa;
- ⇒ Solaio pertinenziale _ posto al di sotto delle falde di copertura dell'immobile, con altezza variabile del soffitto.

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 2 _ rilievo fotografico).

Al fine di rendere più comprensibile la descrizione, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della planimetria catastale.

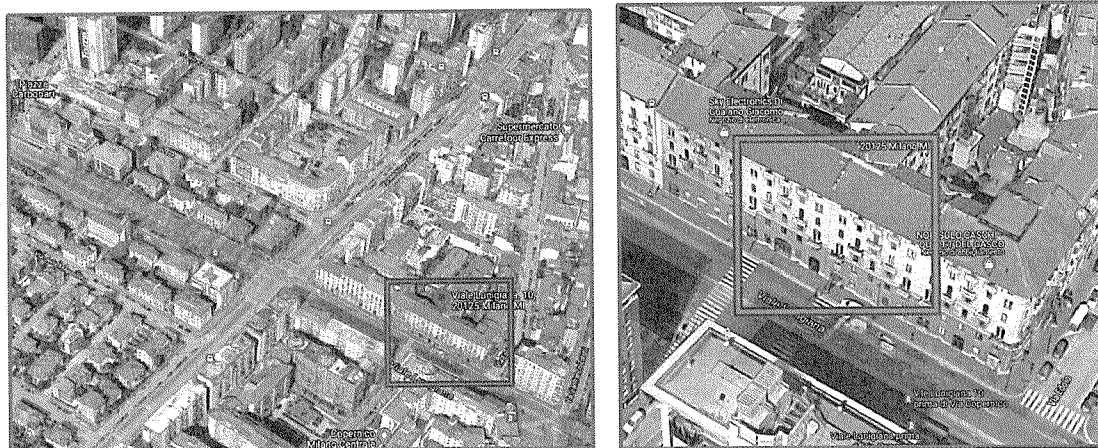


Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetria catastale



1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nella parte a nord rispetto il centro del Comune di Milano in una zona denominata Ponte Seveso – Maggiolina – Melchiorre Gioia (doc. 3 _ estratto di mappa).



Img. 2 _ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

⇒ Proprietà per la quota di 1/1 sulla debitrice eseguita.

1.3 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio Provinciale di Milano – Servizi Catastali, le visure storiche per immobile – Visura n. T386536 del 17.05.2021 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo popolare _ Viale Lunigiana, 10 Milano

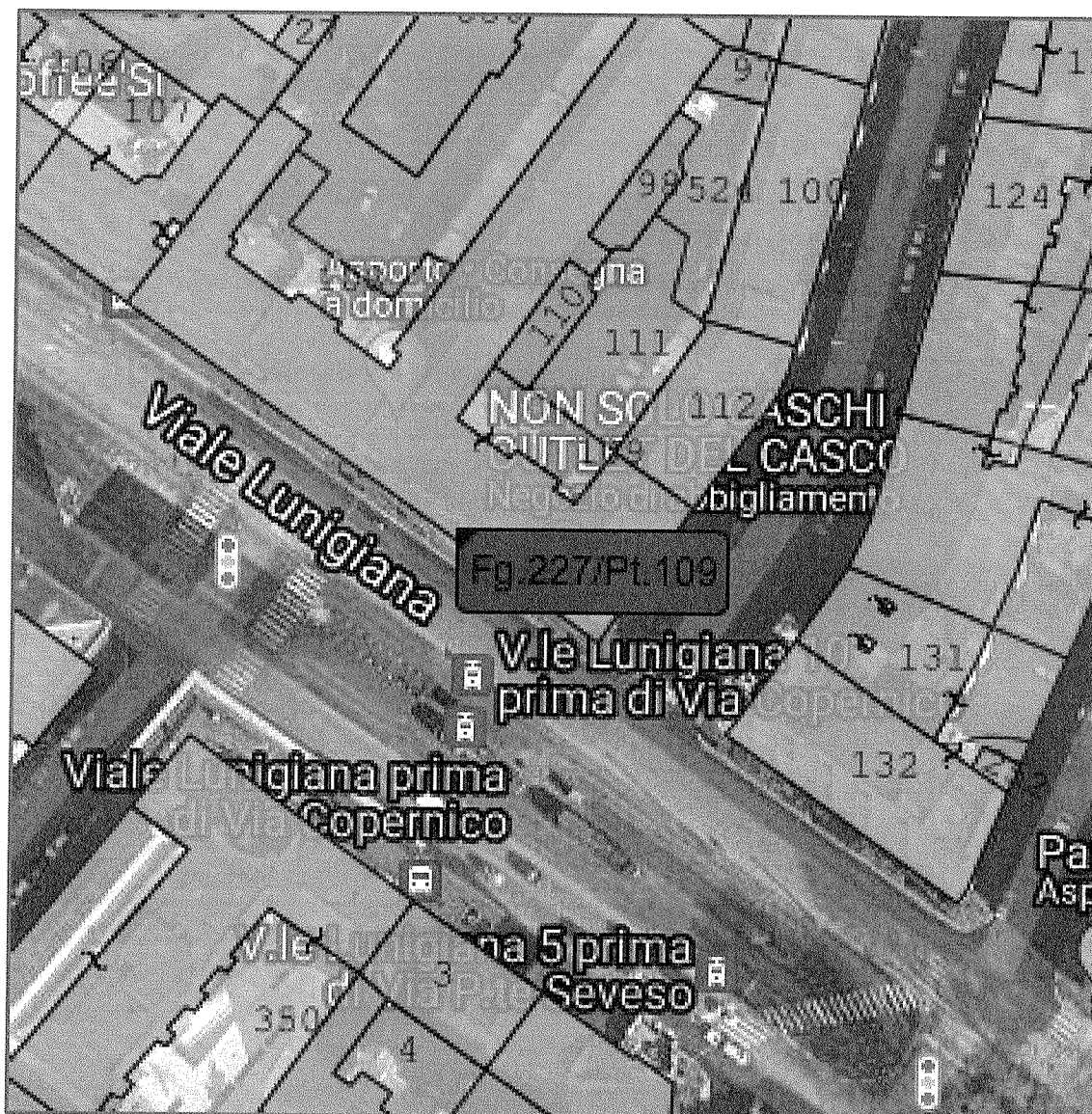
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	227	109	57	A/4	5	4 Vani	84,00 m ²	€ 475,14



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



Img. 3 _ Individuazione tramite Stimatrix

Dati derivanti da:

- Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015
 - ⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992
 - ⇒ Variazione del quadro tariffario;
- Situazione dell'Unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 - ⇒ Impianto meccanografico del 30.06.1987.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it

1.4 Coerenze

dell'appartamento (da nord in senso orario):

- Cortile condominiale e/o ballatoio in comune; altra unità immobiliare; Viale Lunigiana; altra unità immobiliare.

del vano cantina (da nord in senso orario):

- Altra unità immobiliare; altra unità immobiliare; corridoio; altra unità immobiliare.

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

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Trattasi di una zona semicentrale del Comune di Milano, denominata Ponte Seveso, Piazzale Carbonai, Melchiorre Gioia posta a nord rispetto il centro.

Nonostante la distanza dal centro, la zona risulta ben collegata in quanto poco distante dalla Stazione Centrale e dalla MM gialla Sondrio e/o verde Gioia.

Caratteristiche fascia / zona

Periferica con discreta disponibilità di parcheggi e un discreto numero di attività commerciali.

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo economico.

Urbanizzazione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (Naviglio della Martesana), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (Niguarda), spazi verdi (Naviglio della Martesana).

Principali collegamenti pubblici

La zona è ben collegata ai mezzi pubblici. Poco distante dalle Stazioni Centrali di Milano, le linee nn. 10, 42, 43 e 81 nonché MM gialla Sondrio e/o MM verde Gioia.

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse viario Viale Zara / Via Fulvio Testi che ne permettono l'accesso all'A4 - Autostrada Torino - Trieste e/o Tangenziali.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Abitazione su cinque livelli.

- struttura: non verificabile;
- facciate: bugnato fino al piano primo e intonaco di tipo civile;
- accesso: portoncino esterno in legno;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento:

- esposizione: doppia esposizione sia sul lato del prospetto posteriore o cortile comune e sul prospetto sul prospetto principale di Viale Lunigiana;
- pareti: normalmente tinteggiate e/o con carta da pareti, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina rivestimento relativo alla parete (in parte) dei pensili;
- pavimenti: la pavimentazione risulta rivestita con la moquette;
- infissi esterni: legno e vetri (cattive condizioni);
- porta d'accesso: in legno (cattive condizioni);
- porte interne: in legno;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: non ispezionabile;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca (cattive condizioni);
- impianto di condizionamento: assente;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

2.4 Breve descrizione della zona

Trattasi di una zona semicentrale del Comune di Milano, denominata Ponte Seveso, Piazzale Carbonai, Melchiorre Gioia posta a nord rispetto il centro.

2.5 Certificazioni energetiche

Da un'interrogazione effettuata il 25.10.2021 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON E' PRESENTE**, l'Attestato di Certificazione Energetica, di cui al *D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta* (doc. 5 _ attestato di certificazione energetica).

2.6 Certificazioni conformità degli impianti

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla documentazione statica.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta c

...

Si riporta alla relazione del Custode Giudiziario Avv. Cosima Bitetti.

3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stato possibile verificare presso gli Uffici dell' Agenzia dell'Entrate _ Direzione provinciale Milano _ Ufficio Territoriale di Milano 5, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Si riporta quanto espressamente ricevuto:

- "... in risposta alla V.s. richiesta ... non si evincono contratti di locazione e/o comodato." (doc. 6 _ verifica di contratti di locazione).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Debitrice eseguita per la quota 1000/1000.

Estremi dell'Atto di Provenienza

E' stato possibile acquisire l'Accettazione Espresa di Eredità che si allega (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

- ⇒ Accettazione Espresa di Eredità trascritta il _____ ag. Particolar
Reg. Generale _____ Pubblico Ufficiale _____ Ministero Repertorio
4/1/2020 del notaio _____



4.2 Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervenne:

- ⇒ di proprietà di [redacted] nata a [redacted] (SS) i
F. [redacted] da epoca anteriore all'impianto meccanografico
catastale [redacted]
- ⇒ i. [redacted] con tes
bale del Notaio [redacted] di Roma 16
p., lascia, tra l'altro, "k [redacted] 0
- ⇒ nel medesimo atto l'esecutata dichiara di accettare puramente e semplicemente
l'eredità: accettazione e: [redacted]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 389926 del 17.05.2021 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 1, con il rilascio di certificati (doc. 7 _ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

5.1 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Nessuna.

Misure penali

Nessuna.



Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuno.

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

Nessuno.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Nessuna.

5.2 Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

⇒ Nessuna

Trascrizioni

⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto Particolare
~
pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, Repertorio
ante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, a favore
del
immobiliare oggetto di stima.

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

- ⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;



⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Maria Teresa Frigerio _ Via De Steal, 1 _ 20158 Milano _ Tel. 39 31 11 78 _ e.mail: amm.studiofrigerio@gmail.com (doc. 8 _ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).

E' stato possibile effettuare un controllo presso l'Amministrazione Condominiale per l'immobile in capo ai *debitori esecutati* (ex art. 63 disp. Att. c.c.), relativo a:

1. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente _ € 4.000,00 circa (rif. All' Atto di Pignoramento);
2. Millesimi di proprietà 24,76/1000.

6.1 Spese di gestione condominiali

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie _ € 2.500,00 circa.

Cause in corso

Nessuno.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Adattabile.



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

E' stato possibile appurare dalla licenza edilizia nonché dalla planimetria catastale che, l'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Inoltre, tramite verifica on line al Comune di Milano – Settore Sportello Unico per l'Edilizia _ Ufficio Visure, si riporta quanto segue.

Pratiche edilizie

- Richiesta di opere edilizie in data 25.06.1949;
- Licenza di Occupazione n. 618 Atti N. 1021 P.G _ N. 2120 E.P. del 29 settembre 1958.

E' stato possibile verificare se sono state depositate pratiche dal 2003 ad oggi, consultando il sito internet del Comune di Milano, la ricerca ha esordito esito negativo.

Lo stesso riscontro si è potuto appurato attraverso i vari passaggi avvenuti all'interno delle visure catastali storiche "*situazioni delle unità immobiliari*" (doc. 9 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

7.2 Conformità edilizia

Da un confronto con la planimetria castale e lo stato di fatto, si riportano le difformità riscontrate:

- Nello spazio adibito a "cucinotto" l'apertura risulta affacciarsi sul disimpegno, piuttosto nella planimetria catastale, l'apertura risulta sulla cucina.
Per i motivi suesposti, l'abitazione **non presenta la conformità edilizia.**

7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. MI0159114 del 31.05.2021 e allegati alla presente (doc. 10 _ planimetria catastale).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, NON coincide con quanto rappresentato in planimetria catastale. Si rimanda alle discrepanze sopra elencate (punto 7.2), inoltre:

- sulla planimetria catastale non è rappresentato la pertinenza del solaio;
- l'intestazione della proprietà non risulta aggiornata.

L'immobile oggetto di stima **NON risulta conforme catastalmente.**



Regolarizzazioni

Tale incongruenza/abuso è sanabile tramite Pratica Edilizia CILA in sanatoria, pagando l'oblazione di € 1.000,00 per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380.2001 e di € 1.500,00 circa (oneri comprensivi di professionista abilitato).

Inoltre, occorre aggiornare e produrre la planimetria catastale al N.C.E.U. con apposita presentazione modello DOCEFA, pagando un onere di circa € 500,00 (oneri comprensivi di professionista abilitato).

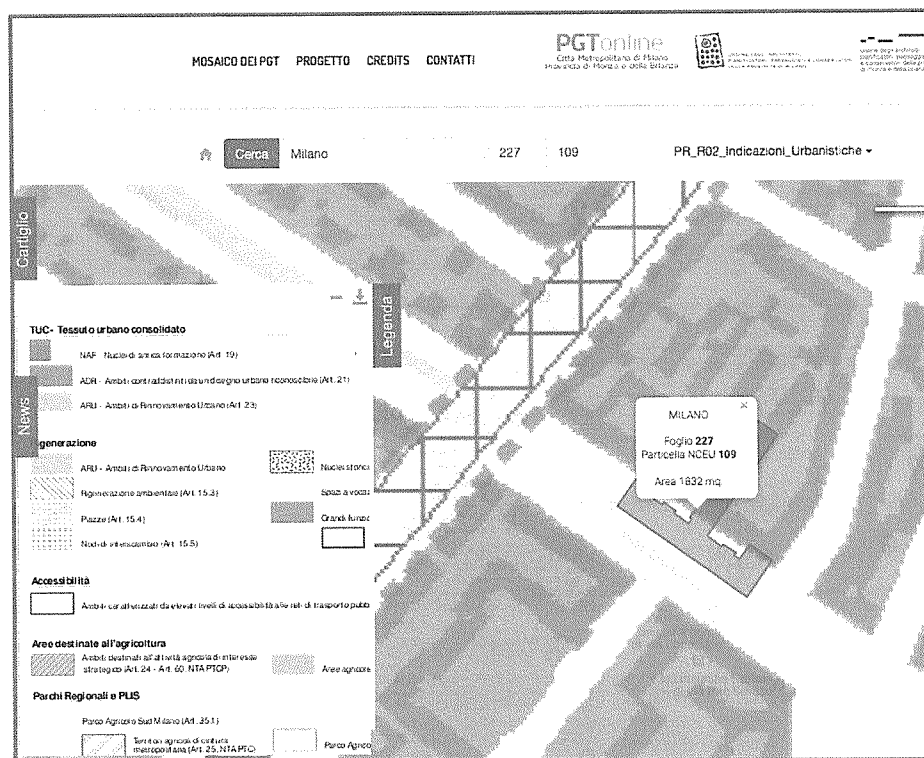
Concludendo, per la regolarizzazione dell'immobile, il costo complessivo è di **€ 3.000,00** circa.

7.4 Conformità urbanistica

- A seguito di consulto del Piano del Governo del Territorio del Comune di Milano, si deduce:

PR_R02_Indicazioni urbanistiche

ADR_Ambiti Contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21)



Img. 6 _ PR_R02_Indicazioni Urbanistiche

Nessuna difformità urbanistica riscontrata pertanto, **risulta conforme urbanisticamente.**



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it

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 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	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ P3	80,00	1	80,00	Nord	scarse
Cantina	11,00	0,25	2,75		
Solaio P6	5,00	0,25	1,25		
Totale			84,00		

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al **più probabile valore di mercato e/o prezzo** di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento" ma, **deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni**, anche sensibili, **in diminuzione o in aumento** (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Si terrà 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.



9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2020 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

Alla luce dell'indagine di mercato effettuato, considerate le condizioni dell'immobile (scarse) oggetto di valutazione, si ritiene opportuno dover applicare un valore di **€ 3.700,00**.

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Abitazione	unità P5-P6	84,00 m ²	€ 3.700,00	€ 310.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima 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
- € 15.540,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** - € 3.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
(rif. Atto di Pignoramento) - € 4.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 500,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 291.760,00 arrotondato **€ 292.000,00**



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

- € 245.140,00 arrotondato **€ 245.000,00**

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. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

- L'immobile NON risulta locato pertanto, non necessita esprimersi sulla congruità del canone di locazione nonché il calcolo dell'identità.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

- Poiché il pignoramento insiste sull'intera quota, non occorre esprimere parere sulla divisibilità.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

- Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc. 11 _ invio copie della perizia estimativa).

- L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
 - sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
 - **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
 - per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.
- 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.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 25.10.2021

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it