

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**CONDOMINIO DI VIA CADORE 31 MILANO**

contro:

**OMISSIS**

**RG 1330/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliare in Milano – Via Cadore, 31:

**LOTTO UNICO**– appartamento piano 7 – SCALA A– **sub 712**



**Via Cadore, 31**

## INDICE SINTETICO

### DATI CATASTALI

#### **LOTTO UNICO:**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 7**

Bene in Milano - Via Cadore n. 31 piano: 7 – SCALA A

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

Dati Catastali: foglio **480**, particella **187**, **subalterno 712**

### STATO OCCUPATIVO

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 7 – SUB 712:** al sopralluogo occupato dall'esecutato

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 7 – SUB 712:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano contratti registrati in essere

### COMPROPRIETARI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 7 – SUB 712:** Nessuno

### PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 7 – SUB 712**

**da liberi: € 346.000,00**

da occupati: non ricorre il caso

## Beni in Milano – Via Cadore, 31

**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO PIANO 7 – SCALA A – **SUB 712**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **LOTTO UNICO:**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 7 – SCALA A – SUB 712**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO – Via Cadore n. 31 appartamento ad uso abitazione posto al piano settimo composto da tre locali oltre servizi (ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, camera 1, camera 2), un balcone e una veranda.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**.

Residente in OMISSIS - regime: OMISSIS - (**all. 1, 11**)

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.7,8,9,10)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **480**, particella **187**, **subalterno 712**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 83 mq; rendita € 752,74

indirizzo: Comune di Milano, Via Cadore, n. 31 piano 7;

dati derivanti da: DIVISIONE del 30/06/2014 protocollo n. MI0319884 in atti dal 30/06/2014 DIVISIONE (n. 69648.1/2014).

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD altra unità, SUD altra unità/scale, EST cortile interno, OVEST Via Cadore.

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

Nessuna.

### 1 DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale: Libia/XXII Marzo/Indipendenza

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus 84, fermata via Cadore/Via Spartaco a circa 100 mt.

Collegamento alla rete autostradale: A51 – tangenziale est Milano a circa 5 km.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita ante 1967 (vedi documentazione edilizia inerente le imposte di costruzione datata 1929/1930 intestata a Zolla Arturo – P.G. 170504/29875 del 27/12/1930), risposta archivio storico "[si tratta di un immobile con fascicolo chiuso nel 1929](#)", Licenza Abitabilità N. 434 del 8.4.1930 e Licenza di Occupazione N. 596 del 24.5.1930.

L'unità immobiliare è stata ristrutturata con **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 823 del 14.07.2009** per realizzazione di veranda ad uso residenziale chiusa ATTI 297561.0/2004.

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano 7,) è situata in una palazzina di n. 8 piani fuori terra, più un piano interrato, nella zona Est di Milano, in Via Cadore, 31, quartiere Libia/XXII Marzo/Indipendenza.

La facciata della palazzina è in intonaco con zoccolatura in pietra, i serramenti sono in legno con persiane in legno e tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Cadore, 31 attraverso un cancello pedonale e carraio in ferro che conduce al cortile interno, da questo si accede alla **scala A dove è situato l'appartamento.**

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

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

Abitazione di tipo economico, posta al piano 7, composta da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, camera 1, camera 2, un balcone e una veranda

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 7.

Il bene pignorato è costituito da:

### **APPARTAMENTO PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

#### Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a est e a ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in parquet;
- infissi esterni: parte in legno, parte in alluminio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;

- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo - caldaia a gas in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: a split;
- altezza dei locali: mt 3,15 circa;
- balcone: pavimento in piastrelle, parapetto in muratura;
- veranda: pavimento in piastrelle, serramenti in alluminio e vetro, la veranda è attrezzata con una lavatrice;
- condizioni generali: buone.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella zona EST di Milano, in Via Cadore, 31, quartiere Libia/XXII Marzo/Indipendenza. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 2/8 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE), PARCO VITTORIO FORMINTANO

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: NESSUNO

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

APE valido fino al 26.03.2020, classe energetica : G – kWh/mq 358,44 - **APE scaduto** per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER ( **all.5**)

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/01/2020, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. **OMISSIS**, esecutato, che ha dichiarato che il bene è occupato dallo stesso e dalla Sig.ra **OMISSIS**. (**all. 17**).

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati al 06.04.2020 contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutato – Sig. **OMISSIS (all. 10)**.

**4. PROVENIENZA**

**4.1. Attuali proprietari ( all. 5)**

**CORPO A: APPARTAMENTO- PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

**OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1 **dal 01.07.2014 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. GIULIANA GRUMETTO di Milano in data 01/07/2014 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 08/07/2014 ai nn. OMISSIS  
Contro OMISSIS.

**4.2. Precedenti proprietari (all. 3,4,6)**

- **Al ventennio** i beni erano di proprietà di **OMISSIS**, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio ADRIANA SCOGNAMIGLIO di Milano in data 26.09.1997 rep. OMISSIS, trascritto a Milano 1 in data 29.09.1997 – nn. OMISSIS – **dal 26.09.1997 al 31.03.2010**.
- **OMISSIS**, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio TEDONE GIUSEPPE di Laveno Mombello in data 31.03.2010 rep. OMISSIS, trascritto a Milano 1 in data 16.04.2010 – nn. OMISSIS – **dal 31.03.2010 al 01.07.2014**

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dal certificato ipotecario ventennale alla data del 18.09.2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,4)**) alla data del 04.12.2019, 11.02.2020 e 05.10.2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
.....
  - **Misure Penali**  
.....
  - **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
.....
  - **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
.....
- Eventuali note/osservazioni: .....

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

- **ISCRIZIONI**

**CORPO A: APPARTAMENTO– PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

**Ipoteca volontaria** iscritta il **08/07/2014** ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito atto Notaio GRUMETTO LUCINA in data 01/07/2014 rep. OMISSIS

a favore **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in MONTEBELLUNA (TV) c.f. 00208740266

contro **OMISSIS**

Importo ipoteca € 630.000,00 di cui € 350.000,00 di capitale

durata del vincolo 15 anni e 1 mese

Grava sul sub 712

**Ipoteca legale** iscritta il **03/09/2015** ai nn OMISSIS

derivante da: 0300 RUOLO ART.77 DEL DPR N 602 DEL 1973 ATTO in data 01/09/2015 rep. OMISSIS

a favore **EQUITALIA NORD SPA** con sede in MILANO, c.f. 07244730961

contro **OMISSIS**

Importo ipoteca € 177.611,22 di cui € 88.805,61 di capitale

Grava sul sub 712

**NOTA:** l'iscrizione è su **OMISSIS**

**Ipoteca legale** iscritta il **23/01/2017** ai nn OMISSIS

derivante da: 0424 RUOLO ATTO in data 17/01/2017 rep. OMISSIS

a favore **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** con sede in ROMA, c.f. 13756881002

contro **OMISSIS**

Importo ipoteca € 220.645,12 di cui € 110.322,56 di capitale

Grava sul sub 712

**NOTA:** l'iscrizione è su **OMISSIS**

• **PIGNORAMENTI**

**CORPO A: APPARTAMENTO– PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

**Pignoramento** del 18/07/2019 rep. OMISSIS trascritto il 06.09.2019 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CONDominio DI VIA CADORE, 31** con sede in Milano, c.f.95523360154.

• **Altre trascrizioni**

.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta un altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS.

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

L'immobile è amministrato da DOTT. DOMENICO POMPA con sede in Milano – Via Comelico, 18 che ha fornito le informazione che seguono **(all. 18)**

**CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 12,598

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme

sono state arrotondate.

**CORPO A: APPARTAMENTO– PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 1.200,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia circa: € 2.400,00.

Totale spese scadute a carico del Sig. OMISSIS €. 8.604,71

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 26.11.2019 gravanti sull'immobile - totale non ancora suddiviso:

- € 5.100,00 + iva imbiancatura androne
- €. 6.210,00 + iva imbiancatura scala
- €. 930 + iva incastellatura
- €. 1.400,00 + iva pulizia gradini e pianerottoli

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

nessuno

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

**CORPO A: APPARTAMENTO– PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

NO: l'unità NON è accessibile ai disabili poiché per arrivare all'ascensore ci sono dei gradini privi di servoscala.

**7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare ante 1967 (vedi documentazione edilizia inerente le imposte di costruzione datata 1929/1930 intestata a Zolla Arturo – P.G. 170504/29875 del 27/12/1930), risposta archivio storico "*si tratta di un immobile con fascicolo chiuso nel 1929*", Licenza Abitabilità N. 434 del 8.4.1930 e Licenza di Occupazione N. 596 del 24.5.1930.

L'unità immobiliare è stata ristrutturata con **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 823 del 14.07.2009** per realizzazione di veranda ad uso residenziale chiusa ATTI 297561.0/2004.

Dalle visure telematiche del sito del Comune di Milano: <https://www.comune.milano.it/servizi/onlyone-pratiche-edilizie-online> non risultano ulteriori pratiche presentate relative ai beni in esame dall'aprile 2003 ad oggi.

Da interrogazione del PGT online <https://geoportale.comune.milano.it> (Milano 2030), il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di MILANO in ZONA TUC - ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – ART



21 - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Da detta interrogazione risulta che l'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: VINCOLO PAESAGGISTICO – FACCIATE FINO AL COLMO DELL'EDIFICIO – DLGS 42/2004 – CODICE DEI BENI CULTURALI E PAESAGGIO.

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 12):

- Imposte di costruzione datata 1929/1930 intestata a Zolla Arturo – P.G. 170504/29875
- LICENZA DI ABITABILITA' N. 434 DEL 08.04.1930 – ZOLLA ARTURO
- LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 596 DEL 24.05.1930 – ZOLLA ARTURO
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 823 del 14.07.2009
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' 19.11.2009

#### 7.2. Conformità edilizia:

##### **CORPO A: APPARTAMENTO– PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

Al sopralluogo l'appartamento **NON risultava conforme** all'ultima pratica edilizia protocollata - **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 823 del 14.07.2009** per realizzazione di veranda ad uso residenziale chiusa ATTI 297561.0/2004, poiché è stato demolito il tavolato a divisione tra antibagno e bagno.

**Gli abusi** consistono in: demolizione tavolato divisorio antibagno/bagno

**Sono sanabili mediante: dal punto di vista edilizio lo stato attuale non è sanabile con una pratica edilizia**, poiché per il vigente Regolamento Edilizio il bagno se apre direttamente sul soggiorno deve avere l'antibagno, quindi è necessario RISTABILIRE UNA DIVISIONE TRA ANTIBAGNO E BAGNO, che può essere in muratura con porta o anche in vetro con porta.

Descrizione delle opere edili per sanare la situazione: costruzione tavolato con porta

##### **OPERE EDILI PER RISTABILIRE LO STATUS QUO ANTE:**

Costruzione tavolato con porta €. 2.500,00

**Costi opere edili stimati €. 2.500,00**

**COSTI TOTALI €. 2.500,00**

#### 7.3. Conformità catastale

##### **CORPO A: APPARTAMENTO– PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

Al sopralluogo l'appartamento **NON risultava conforme** alla scheda catastale depositata in data 04.12.2019, poiché è stato demolito il tavolato a divisione tra antibagno e bagno.

**Le difformità** consistono in: è stato demolito il tavolato a divisione tra antibagno e bagno.

**Sono regolarizzabili mediante: DA NON REGOLARIZZARE DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE, poiché deve essere ripristinata la situazione esplicitata sulla scheda catastale.**

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**CORPO A: APPARTAMENTO- PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	73,0	100%	73,0
balcone	mq	7,7	25%	1,9
veranda	mq	6,0	30%	1,8
<b>TOTALE</b>		<b>86,7</b>		<b>76,7</b>
		mq. Lordi		mq commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2019 – zona C 20 – semicentrale Libia/XXII Marzo/Indipendenza  
quotazioni di abitazioni di tipo economico ottimo da € 3.400,00/mq. a € 4.400,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: semicentrale

Valore mercato prezzo min. 3.400,00 / prezzo max. 4.400,00 (Euro/mq)

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

• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: EST – Libia-Cirene

valore di compravendita appartamento ristrutturato prezzo min. 3.900,00 / prezzo max. 5.400,00. (Euro/mq)

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

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 4.100,00 – 6.600,00

**9.3. Valutazione:**

**10. CORPO A: APPARTAMENTO– PIANO 7 (fg. 480, part. 187, sub 712)**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico + balcone e veranda	A/3	77,0	€ 4.800,00	€ 369.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 369.600,00</b>

**10.1. 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

<b>VALORE LOTTO unico</b>	
<b>CORPO A: appartamento p.7 + balcone e veranda</b>	€ 369.600,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 18.480,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 2.500,00
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 346.220,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>	<b>€ 346.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	€ -
( Non ricorre il caso)	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtmlId\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtmlId_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

---

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.  
Milano 15/10/2020

l'Esperto Nominato  
Dott. Arch. Isabella Tangari

**ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn. 24802/2019 del 19/09/2019
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 87412/59685 del 06.09.2019
- all. 3.** certificazione ipotecaria ventennale - 18.09.2019
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 04/12/2019 , 11/02/2020 e 05/10/2020
- all. 5.** atto di provenienza
- all. 6.** atto di provenienza 1997
- all. 7.** estratto di mappa part. 187
- all. 8.** visura catastale sub 712
- all. 9.** scheda catastale sub 712
- all. 10.** verifica contratti affitto
- all. 11.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 12.** pratiche edilizie
- all. 13.** fotografie
- all. 14.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 15.** scheda dati immobili sub 712
- all. 16.** lettera informativa creditori
- all. 17.** verbale di sopralluogo
- all. 18.** spese condominiali
- all. 19.** mail invio documenti creditori