

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 918/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Milano, piazzale Vincenzo Cuoco n. 7



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Milano (MI)

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 483, particella 9, subalterno 277**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

### Contratti di locazione in essere

Non è possibile esprimersi sulla presenza o meno di contratti di locazione depositati presso l'Agenzia delle Entrate, in quanto la stessa non ha ancora fornito alcuna comunicazione e/o documentazione in merito; si rileva tuttavia che il bene è attualmente occupato dall'esecutato e la sua famiglia.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 111.000,00



## LOTTO 001

(Abitazione al primo piano con cantina di pertinenza al primo piano interrato)

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano in piazzale Cuoco n. 7, abitazione ubicata al primo piano della superficie commerciale di **59,00 mq**, composta da un soggiorno con cucina a vista, due camere, un bagno, un balcone e una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato; all'abitazione si accede direttamente dal cortile interno comune del fabbricato, il cui ingresso principale avviene da piazzale Cuoco al civico 7.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui all'atto dell'acquisto dell'immobile.

#### 1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 483, particella 9, subalterno 277;

Dati classamento: categoria A/4, classe 1, 5 vani, superficie catastale totale 53 mq (totalmente escluse aree scoperte 53 mq), rendita catastale € 309,87.

Indirizzo: Piazzale Vincenzo Cuoco n° 7, piano 1-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 23/03/2001 non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

#### 1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): cortile comune; vano scale, pianerottolo comune e proprietà di terzi; via Emilio Faà di Bruno; proprietà di terzi.

Cantina (da nord in senso orario): corridoio comune; cantina di proprietà di terzi (int. 140); via Emilio Faà di Bruno; cantina di proprietà di terzi (int. 138).

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

Nessuna.



## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona: periferica/ Martini - Cuoco.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche.

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

Importanti centri limitrofi: Segrate, Linate, San Donato Milanese, Opera.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi scarsi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 1km dalla fermata MM3 Lodi T.I.B.B. della metropolitana e dalla stazione FS Porta Romana del passante ferroviario S9.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3 km dalla A51 Tangenziale Est Milano e dalla Autostrada A1 Milano-Napoli.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di sei piani fuori terra, oltre piano interrato, è affacciato su strada e su cortile comune, con morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale in linea libero sui lati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura a falde inclinate;
- Facciata in mattoni faccia a vista e intonaco tinteggiato di colore giallo/beigè;
- Accesso: portoncino in ferro e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: presente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento biesposto di tipo economico popolare, ubicato al primo piano, raggiungibile mediante androne condominiale e composto da un ingresso, un soggiorno con cucina a vista, due camere da letto, un bagno, un balcone e una cantina di pertinenza al primo piano interrato.

Abitazione (primo piano):

- esposizione: doppia nord-sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro; in ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=200cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro, in parte ammalorati nella zona soggiorno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro del tipo 60x60cm (ingresso, soggiorno/cucina, camere), del tipo 30x30cm (bagno) e 15x15cm (balcone);
- infissi esterni: finestre in pvc di colore bianco, con vetri doppi, e avvolgibili in pvc di colore bianco;



- porta d'accesso: in legno, del tipo doppio battente;
- porte interne: in legno tamburate di colore bianco e noce;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e doccia;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato con alimentazione a metano e termosifoni in alluminio;
- impianto gas: a vista con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonomo;
- altezza dei locali: circa 3,30m;
- condizioni generali dell'abitazione: mediocri.

Cantina (primo piano interrato):

- esposizione: unica sud;
- pareti: intonacate al rustico;
- soffitti: intonacati al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- infissi esterni: finestrelle fisse in ferro e vetro;
- altezza dei locali: media 2,20m.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Il bene fa parte di un complesso residenziale economico popolare, case ALER, ex Istituto per le Case Popolari di Milano, denominato *Quartiere Maurilio Bossi*, ubicato in zona periferia della città Molise-Cuoco, in un'area con una alta densità abitativa, caratterizzata da una edilizia di tipo residenziale civile ed economica, con condomini pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di sei piani fuori terra, oltre piano interrato, avente tipologia di fabbricato "a stecca" libero su quattro lati con cortile di pertinenza, facente parte di ampio complesso disposto su più isolati, realizzato negli anni '30 del secolo scorso. Il traffico è intenso ed i parcheggi sono scarsi; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada in piazzale Cuoco al civico 7.

#### **2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica (abitazione non censita al CEER).

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.



**3 - STATO OCCUPATIVO****3.1. Defenzione del bene**

Alla data del sopralluogo, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Andrea Pirota in data 30/10/2021, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dal  
rio.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato risulta iscritto con la seguente famiglia in piazzale Cuoco, 7:

v

Si segnala che dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio del Comune di Milano l'esecutato contratto matrimonio il 03/08/2004 ad Assiut (Egitto) **(All. 5)**.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Alla data odierna lo scrivente non può esprimersi in relazione all'esistenza o meno di contratti di locazione, aventi l'esecutato come dante causa, eventualmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate; infatti, nonostante la richiesta di tale documentazione effettuata dallo scrivente in data 21/04/2021, con sollecito del 30/10/2021, a oggi nulla è pervenuto dalla Direzione Provinciale e dagli Uffici Territoriali competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano **(All. 7)**.

Ciò detto, qualora dovessi ricevere la documentazione suindicata entro l'udienza fissata dal Giudice, sarà mia cura integrare la presente relazione con gli opportuni allegati.

**4 - PROVENIENZA (All. 3)**

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA)

**4.1. Attuali proprietari**

o) (dal 07/07/2005 ad oggi),  
proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 07/07/2005 a firma del Notaio Pasquale Matarrese di Milano ai nn. 104736/19712 di repertorio, trascritto il 12/07/2005 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 51949/28670.

**4.2. Precedenti proprietari**

- dal 15/01/2001 fino al 07/07/2005) proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 15/01/2001 a firma del Notaio Roberta Crestetto di Milano ai nn. 17910/7967 di repertorio, registrato il 24/01/2001 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 2109 serie 1V, trascritto il 18/01/2001 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 2642/1763.
- dal 15/01/2001 fino al 15/01/2001) proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 14/10/1994 a firma del Notaio Sergio Todisco di Milano ai nn. 117962 di repertorio, trascritto il 02/11/1994 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 38506/24782.



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) alla data del 05/11/2020 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 30/10/2021 **(All. 4)** 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, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 12/07/2005 ai nn. 51950/12726, stipulata a rogito del Notaio Pasquale Matarrese in data 07/07/2005, repertorio 104737/19713, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. con sede in Verona (VR), Codice fiscale per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. E presente Gamal Said in qualità di debitore non datore di ipoteca.  
Importo ipoteca: € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale; durata: 25 anni.
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento** del 19/10/2020, atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano, repertorio 12327, trascritto il 27/10/2020 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 69726/44994, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Red Sea SPV S.r.l., con sede in Conedlione (TV), Codice fiscale 04938320266,
- **Altre trascrizioni**  
Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile, che non ha costituito condominio, è amministrato da ALER Milano (Azienda Lombarda Edilizia Residenziale) con sede in Milano in viale Romagna 26, che ha fornito le in-



formazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 18,87 (desunto da atto di compravendita).

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio è annuale e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.900,00 in media (previsione 2021: € 2.005,00).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 3.555,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 19.887,05 (al 30/06/2021).

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 9.574,98 (tali spese hanno riguardato le facciate, le coperture dell'edificio, il rifacimento dell'impianto idrico e fognario e la bonifica amianto delle parti comuni).

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio **(All. 3)**, precisando che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile.

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

No.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '30 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Milano e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019 e approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in Ambito territoriale TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.2.a).

Indicazioni morfologiche: ADR, contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 2.1.3) e Insiemi urbani unitari (Art. 2.1.6).

Fattibilità geologica: Classe II - F2, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 5 - Sensibilità paesaggistica molto alta (Allegato I del DdP).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.





### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Nulla osta Edilizio n. 86156/1933 di protocollo.

La pratica edilizia è stata presentata dall'Istituto per le Case Popolari di Milano in data 15/05/1933, con rilascio del nulla osta in data 10/07/1933 prot. 86156/1933 e licenza di occupazione o agibilità rilasciata in data 06/12/1935 al n. 1056; le opere oggetto di intervento hanno riguardato "la nuova costruzione di lotto di fabbricati denominato Quartiere Maurilio Bossi, composto da tre fabbricati A, B e C".

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso Comune di Milano, per una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità consistono nell'assenza del locale cucina, accorpato in unico locale al soggiorno, nel diverso posizionamento delle porte d'ingresso del locale bagno e di una camera, con conseguenti differenti posizionamenti dei tramezzi.

La difformità per opere interne suindicata relativa all'unità è sanabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria (CILA), da depositare presso il Comune di Milano.

Costi stimati: € 2.500,00, comprese sanzioni amministrative.

Per tali difformità dunque non si dichiara la conformità edilizia, fermo restando la responsabilità del progettista per le dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione risultava difforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 23/03/2001, quest'ultima corrispondente alla planimetria dell'ultima autorizzazione edilizia assentita, per una diversa distribuzione degli spazi interni come sopra indicato.

È pertanto necessario provvedere all'aggiornamento catastale DOCFA presso il Catasto Fabbricati del Comune di Milano mediante tecnico abilitato, tuttavia successivamente alla regolarizzazione edilizia di cui al capitolo 7.2.

Costi stimati: € 600,00, compresi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

## 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione P1	mq.	55,5	100%	55,5
balcone P1	mq.	4,0	30%	1,2
cantina S1	mq.	9,0	25%	2,3
		<b>68,5</b>		<b>59,0</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 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

### 9.2 Fonti d'informazione

#### **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Codice zona: D15

Microzona: 37

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.800,00



Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.550,00

Tipologia: abitazioni economiche

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.700,00

### **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2020 - I° Semestre 2020 - TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2020

Provincia - Settore: EST

Zona: Martini - Cuoco

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 3.400,00

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.500,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

### **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo II° semestre 2021 - Annunci immobiliari**

#### Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/11/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/86991264/> (Tecnocasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Cadibona

Superfici principali e secondarie: 59 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 185.000,00 pari a €/mq 3.135,59

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 166.500,00 pari a €/mq 2.822,03

#### Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 26/11/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/90992682/> (Clemente Immobiliare)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via degli Etruschi



Superfici principali e secondarie: 57 mq  
 Stato conservativo: mediocre  
 Prezzo richiesto: € 125.000,00 pari a € 2.192,98  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: € 112.500,00 pari a €/mq 1.973,68

### Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 12/11/2021  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/91708148/> (Makecasa)  
 Descrizione: Bilocale  
 Indirizzo: Via Maspero  
 Superfici principali e secondarie: 56 mq  
 Stato conservativo: normale  
 Prezzo richiesto: € 160.000,00 pari a €/mq 2.857,14  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 144.000,00 pari a €/mq 2.571,42

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 2.100,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-bassi.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	59,0	€ 2.100,00	€ 123.900,00
				<b>€ 123.900,00</b>

### 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.



• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 123.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.195,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 600,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'aert. 568 cpc - indicative:	-€ 3.555,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 111.050,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 111.000,00</b>

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 criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessità della regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella 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 mail all'indirizzo comunicato **(All. 9)**.

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 osservanza.

Milano, lì 26/11/2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella

#### 10. ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titolo di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

