

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 673/2020

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento con cantina: Via IV Novembre n. 41 – Corsico

Autorimessa: Via IV Novembre n. 35 – Corsico



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

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

Corpo A (appartamento con cantina)

Corpo B (autorimessa)

Dati Catastali

Bene sito in Comune di Corsico (MI)

Corpo A: appartamento piano terzo con cantina al piano terra (A/3)

Dati identificativi: Foglio 23 – particella 367 – subalterno 6

Corpo B: autorimessa

Dati identificativi: Foglio 23 – particella 514 – subalterno 2

Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla **quota di**

- **1/2 in regime di comunione dei beni** con XXXXXXXXX di XXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)

- **1/2 in regime di comunione dei beni** con XXXXXXXXX di XXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)

Si precisa che il sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), risulta deceduto a CORSICO (MI) il XXXXXXXXXX. (Atto N. XXXXX parte X - anno XXXX - Comune di CORSICO (MI) - Ufficio 1)

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere all'intero immobile, si è constatato che il bene è attualmente occupato dalla sig.ra XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) in qualità di intestataria e vedova del sig. XXXXXXXXX (contestatario deceduto il XXXXXXXXXX)

Comproprietari.

- XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX

- XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX

Si precisa che il sig. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), **risulta deceduto** a CORSICO (MI) il XXXXXXXXXX. (Atto N. XXXXX parte X - anno XXXX - Comune di CORSICO (MI) - Ufficio 1)

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico, da libero € 178.000,00

LOTTO UNICO

➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Appartamento posto al piano terzo con cantina al piano terra e autorimessa in corpo staccato

Descrizione del bene.

In Comune di Corsico in complesso condominiale, appartamento catastalmente sito in Via IV Novembre n. 41 e posto al piano 3° (interno: 6 scala: U) con cantina di pertinenza posta al piano terra oltre ad autorimessa catastalmente sita in Via IV Novembre n. 35 e posta in corpo staccato.

L'unità abitativa è composta da soggiorno e cucina per la zona giorno, due camere e bagno disimpegno per la zona notte.

1.1 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di

- **1/2 in regime di comunione dei beni** con XXXXXXXXX di XXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)
 - **1/2 in regime di comunione dei beni** con XXXXXXXXX di XXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)
- Si precisa che il sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), risulta deceduto a CORSICO (MI) il XXXXXXXXXX. (Atto N. XXXX parte X - anno XXXX - Comune di CORSICO (MI) - Ufficio 1)

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

Intestato a:

- XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX
 - XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX
- Si precisa che il sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), risulta deceduto a CORSICO (MI) il XXXXXXXXXX. (Atto N. XXXX parte X - anno XXXX - Comune di CORSICO (MI) - Ufficio 1)

CORPO A: appartamento piano terzo con cantina al piano terra (A/3)

Dati identificativi: Foglio 23 – particella 367 – subalterno 6

VIA IV NOVEMBRE n. 41, piano 3°-T, interno 6, scala U, Comune di **CORSICO**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 89 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 m², rendita € 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione di classamento (n. 48006.1/2001) del 08/11/2001 protocollo n. 1024762 in atti dal 08/11/2001; variazione modifiche interne (n. 58135.1/2000) del 12/10/2000 protocollo n. 66089 in atti dal 12/10/2000; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Impianto meccanografico del 18/04/1989

CORPO B: autorimessa

Dati identificativi: Foglio 23 – particella 514 – subalterno 2

VIA IV NOVEMBRE n. 35, piano: T, Comune di **CORSICO**, categoria **C/6**, classe 6, consistenza 12 m², superficie catastale totale 12 m², rendita € 43,38

Dati derivanti da: variazione del quadro tariffario del 01/01/1992. Precedentemente per variazione classamento (n. C01032/1990) del 09/04/1991 in atti dal 23/07/1991; impianto meccanografico del 18/04/1989

1.3 Coerenze.

- dell'appartamento: a nord e ad est area libera comune; a sud area libera comune, vano scala e area libera comune; ad ovest area libera comune
- della cantina: a nord cantina distinta col n.7; ad est corridoio comune; a sud cantina n.5; ad ovest area libera comune
- del box (da nord in senso orario): box al sub.1 mappale 246, box al sub.3 ed area comune

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

Non si segnalano discrepanze.

Si precisa che il sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), risulta deceduto a CORSICO (MI) il XXXXXXXXXX. (Atto N. XXXX parte X - anno XXXX - Comune di CORSICO (MI) - Ufficio 1)

➤ DESCRIZIONE DEI BENI.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'immobile è sito nel comune di Corsico, comune facente parte della Città Metropolitana di Milano posta a sud-ovest della stessa.

Fascia/zona: Comune di CORSICO - Centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

Destinazione: la zona è prettamente residenziale con aree verdi. L'immobile è posto all'interno di area condominiale accessibile dal civico 35 di via IV Novembre.

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: zona fortemente residenziale con un'edificazione di edifici condominiali a più piani. L'immobile è posto in zona be servita, a pochi passi dal centro storico e nelle immediate vicinanze del naviglio. E' presente parco cittadino e comprensori scolastici.

Principali collegamenti pubblici: A pochi minuti a piedi linea bus di zona stazione ferroviaria di Corsico a circa 1,50 Km

Collegamento alla rete autostradale: A50 Tangenziale ovest uscita Lorenteggio (3,00 Km)

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

Edificio di 4 piani fuori terra

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate color giallo e bugnato in pietra al piano terra.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

In Comune di Corsico in piccolo complesso condominiale, appartamento catastalmente sito in Via IV Novembre n. 41 e posto al piano 3° (interno: 6 scala: U) con cantina di pertinenza posta al piano terra oltre ad autorimessa catastalmente sito in Via IV Novembre n. 35 e posta in corpo staccato.

CORPO A:

Appartamento.

- esposizione: su tre lati
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina fino ad altezza porta
- pavimenti: in piastrelle ceramiche per l'intero alloggio
- infissi esterni: apertura a battente in alluminio
- porta d'accesso: ad anta singola di tipo blindato
- porte interne: ad anta singola in legno tamburato con inserto in vetro
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;

- impianto termico: presente autonomo con elementi radianti a parete e caldaia murale interna posta nel disimpegno zona notte.
- servizio igienico: è presente unico bagno areato ed illuminato naturalmente che dispone di lavello, wc, bidet, doccia e vasca da bagno.
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: L'immobile si presenta in buone condizioni di mantenimento

Cantina.

- esposizione: singola. Posta al piano terra ha accesso da corridoio comune.
- porta d'accesso: porta con chiave

CORPO B:

Autorimessa.

- esposizione: singola. L'accesso avviene da cortile condominiale interno
- porta d'accesso: porta basculante in alluminio
- altezza dei locali: 2,40 mt circa;
- condizioni generali: l'immobile si presenta in buone condizioni con pareti a rustico e pavimento in piastrelle ceramiche.

2.4 Certificazioni energetica:

Non reperita

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita.

➤ **STATO OCCUPATIVO.**

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere all'intero immobile, si è constatato **che il bene è attualmente occupato dalla sig.ra XXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) in qualità di intestataria e vedova del sig. XXXXXXXXX (contestatario deceduto il XXXXXXXXXX)

3.2 Esistenza contratti di locazione (allegato 4)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere e relativi agli immobili in oggetto di valutazione in data 06/10/2021 dall'ufficio Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5 **da cui non si è avuto riscontro.**

Si allega comunicazione in calce alla presente.

➤ **PROVENIENZA (Allegato 5)**

4.1 Attuali proprietari e precedenti.

Dal 06/12/2000 ad oggi (attuali proprietari)

- **XXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX
- **XXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX

Si precisa che il sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), risulta deceduto a CORSICO (MI) il XXXXXXXXXX. (Atto N. XXXX parte X - anno XXXX - Comune di CORSICO (MI) - Ufficio 1)

In forza di atto in data 06/12/2000 n.32642/11693 Rep. notaio Cesare Cantù di Milano, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/12/2000 al n.120519/82366.

Non risulta presentata successione in morte del sig. XXXXXXXXX.

Dal 15/12/1986 (ante ventennio) al 06/12/200

- XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) - Proprietà per 1/2
- XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) - Proprietà per 1/2

In forza di atto in data 15/12/1986 n.21865 Rep. notaio Pasquale Lattanzi di Corsico registrato a Milano Atti Privati il 29/12/1986 al n.72243 serie 2 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10/01/1987 al n.3568/2914.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)**

Dal certificato ipotecario redatto dal dott. Giulia Messina Vitrano in data 09/09/2020, allegato agli atti di causa, implementata dall'atto d'acquisto e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) alla data del 10/01/2021 si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

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

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

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 20/07/2007 ai numeri 116310/31974 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/07/2007 ai nn. 64136/30602 a rogito del Notaio Giordano Angelo di Milano.

Totale ipoteca € 210.000,00 di cui di capitale € 140.000,00 per una durata di - anni

a favore di **BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.** con sede in Milano (C.F. 00715120150)

A carico di

- XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)
Proprietà per 1/2
- XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)
Proprietà per 1/2

Gravate sull'immobile identificato al foglio 23 - mappale 367 - sub. 6 (appartamento in Corsico) e sull'immobile identificato al foglio 23 - mappale 514 - subalterno 2 (autorimessa in Corsico)

Ipoteca giudiziale: nessuna

Ipoteca legale: iscritta a Milano 2 il 16/11/2007 ai numeri 172636/45546 derivante da ipoteca legale del 05/11/2007 ai nn. 17243/68 dell'ufficio Equitalia Esatri Spa.

Totale ipoteca € 29.947,22 di cui di capitale € 14.973,61

a favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** con sede in Milano (C.F. 09816500152)

A carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)

Proprietà per 1/2

Gravate sull'immobile identificato al foglio 23 - mappale 367 - sub. 6 (appartamento in Corsico) e sull'immobile identificato al foglio 23 - mappale 514 - subalterno 2 (autorimessa in Corsico)

Ipoteca legale: iscritta a Milano 2 il 28/10/2010 ai numeri 132382/31273 derivante da ipoteca legale del 05/11/2007 ai nn. 17545/68 dell'ufficio Equitalia Esatri Spa.

Totale ipoteca € 57.110,54 di cui di capitale € 28.555,27

a favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** con sede in Milano (C.F. 09816500152)

A carico di **XXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX)

Proprietà per 1/2

Gravate sull'immobile identificato al foglio 23 mappale 367 sub. 6 (appartamento in Corsico)

Pignoramenti.

Pignoramento del tribunale di Milano del 14/07/2020 numero di repertorio 9917, trascritto a Milano 2 in data 26/08/2020 ai numeri 94535/59843

a favore di **RED SEA SPV SRL** con sede in Conegliano (C.F. 04938320266)

A carico di

➤ **XXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX)

Proprietà per 1/2

➤ **XXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX)

Proprietà per 1/2

Gravate sull'immobile identificato al foglio 23 - mappale 367 - sub. 6 (appartamento in Corsico) e sull'immobile identificato al foglio 23 - mappale 514 - subalterno 2 (autorimessa in Corsico)

Altre trascrizioni.

Atto giudiziario nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Si precisa che il sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX), risulta deceduto a CORSICO (MI) il XXXXXXXXXX. (Atto N. XXXX parte X - anno XXXX - Comune di CORSICO (MI) - Ufficio 1).

Non risulta presentata la successione ereditaria del decuis.

➤ CONDOMINIO.

L'immobile condominiale è gestito da Studio DE ROSA s.n.c. - Amministrazioni Immobiliari con sede in Corsico - Via Giovanni Falcone (Telefono: 02 4510 1459)

Millesimi di proprietà: alle porzioni immobiliari in contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà a sensi di Legge e di regolamento negli spazi ed enti comuni del fabbricato di cui esse fan parte.

6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.500,00 suddivise in n.5 rate annue
- Spese non evase alla data della perizia per ordinaria manutenzione: la gestione 2021 risulta interamente saldata compresa la rata in scadenza al 10/11/2021.
- Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.
- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate in questa fase.

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 dal 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.

L'immobile condominiale non dispone di ascensore al servizio dei piani.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile non dispone di ascensore al servizio di tutti i piani. Al fine di rendere l'immobile fruibile a persone con diversa mobilità sarà necessario predisporre lavori edili con particolare attenzione alla zona bagno.

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

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

L'immobile condominiale è stato edificato in forza della seguente pratica edilizia:

- Licenza edilizia n. 8806 del 26/09/1967 dalla società GESTIONE CASE PER LAVORATORI GESCAL con sede in Roma.

E 'stata oggetto di modifiche interne con pratica, art. 26 L 47/85, del 15/05/1987 n. 12617 di prot.

Il sottoscritto ha richiesto accesso atti relativamente alla documentazione edilizia presso il comune di Corsico. Alla data del deposito della perizia di stima la pratica risulta non evasa. Il sottoscritto provvederà a integrare la presente perizia a seguito di accesso agli atti.

7.2 Conformità edilizia.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità edilizie rilevanti.

Si segnala però la rimozione della porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte. Sarà necessario ripristinare i luoghi secondo quanto autorizzato.

I costi necessari per il ripristino sono indicativamente di € 1.000,00 detratti dal valore di stima del bene.

7.3 Conformità catastale.**Corpo A:**

Al sopralluogo l'immobile risultava **parzialmente conforme** alle schede catastali allegate alla presente perizia estimativa.

Le difformità riguardano la mancata rappresentazione del muretto, con altezza indicativa 110 cm, di separazione tra l'ingresso all'immobile e il soggiorno.

Sarà necessario presentare aggiornamento catastale del bene segnalando che l'aggiornamento prevede anche l'individuazione della cantina con scheda catastale dedicata e, pertanto, la creazione di nuovo subalterno con destinazione C/2 (magazzino).

I costi necessario, detratti dal valore di stima del bene sono indicativamente di € 800,00 (€ 400,00 cad) per la presentazione delle due nuove schede catastali e € 100,00 per diritti di segreteria.

Corpo B:

Al sopralluogo l'immobile risultava **conforme** alle schede catastali allegate alla presente perizia estimativa.

➤ **CONSISTENZA**

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

| Destinazione | Superficie lorda (mq) | Coefficiente mercantile | Superficie omogeneizzata |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| Appartamento con cantina | | | 89,00 |
| Appartamento | 85,50 | 100% | 85,50 |
| Balcone | 7,00 | 25% | 1,50 |
| Balcone | 2,00 | 25% | 0,50 |
| Cantina | 6,50 | 25% | 1,50 |
| Box | 12,00 | 100% | 12,00 |
| | mq lordi | | mq commerciali |

➤ **STIMA**

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale,

del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2021 – zona B1 – Comune di CORSICO - Centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA
 - valore di compravendita per abitazioni civile con finiture normali
prezzo min. 1.750,00 €/mq / prezzo max. 2.300,00 €/mq
 - valore di compravendita per autorimesse
prezzo min. 1.000,00 €/mq / prezzo max. 1.500,00 €/mq

9.2 Valutazione Lotto Unico

| Destinazione | Superficie omogeneizzata | Valore mq (Euro) | Valore complessivo (Euro) |
|--------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| Appartamento con cantina | 89,00 | 2.000,00 | 178.000,00 € |
| Box | 12,00 | A corpo | 12.000,00 € |
| | | | 190.000,00 € |

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

| | |
|--|---------------------|
| Valore stimato | 190.000,00 € |
| Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi | 9.500,00 € |
| Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente. | 1.900,00 € |
| Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (178.600,00 €) e arrotondato | 178.000,00 € |

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

➤ GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Omesso

➤ GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Omesso

➤ CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Milano, 15/01/2022

L'esperto nominato arch. Paolo Delfino

➤ **ALLEGATI**

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