

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 726/2020

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) Via Farini 38/A



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Farini n. 38/A

Categoria: C1 [Negozio]

Dati Catastali: foglio 223 particella 172, subalterno 74.

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da terzi.

Contratti di locazione in essere

Presente, registrato il 14/11/2017.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 286.000,00

da occupato: € 252.000,00



LOTTO 001
(Negozio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Carlo Farini n. 38/A: negozio con due luci di vetrina posto al piano terreno, composto da locale vendita/esposizione, tre cabine estetiche, disimpegno e servizio igienico oltre la quota proporzionale degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nata in XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto (27/07/2006).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXX** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 223 part. 172 sub. 74**

dati classamento: z.c. 2 – Cat. C/1 – Cl. 7 – cons. 47 mq – sup. cat. 77 mq - rendita € 1.869,06

Indirizzo: Via Carlo Farini n. 40 piano T

Dati derivanti da: - variazione del 16/08/2018 prot. n. MI0335769 per aggiornamento planimetrico;
- variazione del 20/06/2018 prot. n. MI0265834 per aggiornamento planimetrico;
- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
- variazione del 7/03/1988 in atti dal 26/02/1994 per opere interne e fusione (n. 3907.1/1998) che ha soppresso le unità ai subb. 38 e 39.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

Dapprima androne comune indi cortile comune, negozio di terzi, Via Farini infine e, per chiudere, ancora androne comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

DESCRIZIONE DEI BENI**1.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano



Fascia/zona: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar/ristoranti, agenzie bancarie, farmacie, uffici.

Principali collegamenti pubblici: a 80 metri, in Via Farini, linee tram 2 e 4 e linea autobus 70, a 550 metri fermata di "Monumentale" della linea cinque della metropolitana, a circa 850 metri stazione "Garibaldi" delle ferrovie.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,5 km svincolo di "Cormano" della Tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 1*)

Edificio di cinque piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto costruito nel 1929, presenta:

- struttura: in muratura portante;
- tamponamenti: doppia muratura di laterizio;
- facciate: in parte rivestite in pietra naturale ed in parte intonacate e tinteggiate con lesene e fregi decorativi sulla facciata di Via Farini;
- accesso: da Via Carlo Farini attraverso androne carraio;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 1*)

Negozi con due luci di vetrina posto al piano terreno, composto da un locale esposizione/ vendita, tre cabine estetiche, disimpegno e servizio igienico.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Corpo A:

Negozi

- esposizione: doppia, due vetrine ad ovest su Via Carlo Farini e due finestre ad est sul cortile interno comune;
- pareti: intonacate e tinteggiate; rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno ed in una parte di una cabina ove è collocata una doccia;
- plafoni: tinteggiati nel disimpegno/retro e servizio igienico, controsoffitto nel negozio e nelle cabine estetiche;
- pavimenti: in palladiana di marmo (disimpegno/retro), in marmo (negozi), in lamparquet (cabine estetiche) ed in ceramica (bagno);
- infissi esterni: finestre in legno verniciato con vetri semplici e persiane in legno, vetrine in profilati di alluminio e vetrocamera;
- porta d'accesso dall'androne comune: porta in legno rinforzata a battente;
- porte interne: a battente, in legno laccate nelle cabine, in legno tamburato nel servizio igienico;
- imp. citofonico: non presente;



- imp. elettrico: sottotraccia ma con fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale con radiatori;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino e water;
- impianto di condizionamento: presenti due split a parete con macchine esterne sulla facciata posteriore del cortile comune;
- altezza dei locali: m. 4,32 altezza disimpegno/retro e altezza totale negozio (rilevata per la presenza di un foro nel controsoffitto), m. 3,17 altezza controsoffitto, m. 2,41 altezza bagno;
- condizioni generali del negozio: discrete.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 38/A di Via Carlo Farini in zona semicentrale nord della Città di Milano, in prossimità della Stazione Garibaldi ed del Quartiere Isola. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso la circonvallazione esterna; è ben servita dai mezzi pubblici di superficie, dalla linea cinque della metropolitana e dalla rete ferroviaria. Il contesto è caratterizzato da palazzi storici a cortina risalenti agli anni '30/'40.

2.5 Certificazioni energetiche (all. 4):

Non risulta alcuna certificazione energetica valida (ne risulta registrata una scaduta il 27/01/2022).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite per gli impianti interni all'appartamento.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

L'Amministratore ha riferito che è in corso di predisposizione.

2 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13 dicembre 2021, è stato possibile accedere al bene grazie alla signora XXXX che svolge l'attività di parrucchiera all'interno del negozio.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente l'esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate **(all. 7)**.

Contratto registrato a Casale Monferrato il 14/11/2017 al n. 2053 Serie 3T, per la durata di anni sei con inizio dal 20/11/2017 e tacitamente rinnovabile per altri sei anni. Canone di locazione annuo pari a € 18.000,00 oltre € 300,00/mese di anticipo di spese condominiali.

Il canone di locazione, senza le spese accessorie, porta ad un valore unitario pari a 17,04 €/mq/mese (dato da € 18.000,00 / 88 mq / 12 mesi) che risulta congruo in quanto allineato ai valori di locazione riportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2021 per la zona ove è ubicato il bene (da 13 a 19 €/mq/mese per negozi in normale stato conservativo e da 28 a 43 €/mq/mese per negozi in ottimo stato conservativo, vedasi allegato 10).



4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 27/07/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott.ssa Maria Bellezza Notaio in Milano in data 27/07/2006 rep. n. 70721/6200, registrato a Milano il 28/07/2006 al n. 11963 Serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 28/07/2006 ai nn. 62919/36081. Copia dell'atto è allegata alla perizia,

A/c dei signori XXXXX.

Nota: con quest'atto viene ceduta la piena proprietà dell'immobile in Milano Via Carlo Farini n. 40 costituito da negozio con servizi al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 223 mappale 172 subalterno 74. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali della casa.

4.2 Precedenti proprietari

XXXX, XXXX e XXXX (per la quota di 1/3 ciascuno) – proprietà per la quota di 1/1 dal 28/12/1992 (ante ventennio) al 26/07/2006.

In forza di atto di divisione a rogito Dott. Domenico Avondola Notaio in Milano in data 28/12/1992 rep. n. 36424, registrato a Milano il 16/01/1993 al n. 1238 e trascritto a Milano 1^ in data 2/02/1993 ai nn. 4082/3075. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

A/c del signor XXXX.

Nota: con quest'atto viene assegnato, a titolo di divisione, il diritto di piena proprietà di due immobili costituenti il Lotto B tra cui l'immobile in Milano Via Carlo Farini n. 40, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 223 mappale 172 subalterno 74.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo della debitrice (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 24/10/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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



- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **28/07/2006** ai nn. 62920/14281 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Maria Bellezza Notaio di Milano in data 27/07/2006 rep. n. 70722/6201;

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX nata in XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 480.000,00 di cui € 240.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 15 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Carlo Farini n. 40 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 223 mapp. 172 sub. 74. Debitori non datori di ipoteca: XXXX nato a XXXX il XXX C.F.: XXX, XXX nato a XXXX il XXX C.F.: XXXX.

Ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/2014 ai nn. 3594/464 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 20/09/2013 rep. n. 59431

a favore del XXXX con sede in XXXX c.f. XXXX

contro XXXX nata in XXXX il XXXX C.F.: XXXX

Importo ipoteca € 12.358,00 di cui € 6.358,00 di capitale.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Carlo Farini n. 40 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 223 mapp. 172 sub. 74.

Annotata di restrizione di beni con provvedimento del Tribunale di Milano emesso il 13/11/2019 rep. n. 6739 e annotato a Milano l'18/06/2020 ai nn. 36643/7010 in forza del quale sono stati svincolati altri immobili estranei all'esecuzione immobiliare in oggetto.

Ipoteca legale iscritta il **31/01/2019** ai nn. 6869/1095 derivante da ruolo e avviso a debito esecutivo in data 30/01/2019 rep. 736/12119

a favore di XXXX con sede in XXXX c.f. XXX

contro XXX nata in XXXX il XXXX C.F.: XXXX

Importo ipoteca € 51.929,74 di cui € 25.964,87 di capitale.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Carlo Farini n. 40 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 223 mapp. 172 sub. 74.

Ipoteca legale iscritta il **31/01/2019** ai nn. 6870/1096 derivante da avviso di accertamento esecutivo in data 30/01/2019 rep. 735/12119

a favore di XXXX con sede in XXXX c.f. XXXX

contro XXXX nata in XXXX il XXXX C.F.: XXXX

Importo ipoteca € 135.658,76 di cui € 67.829,38 di capitale.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Carlo Farini n. 40 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 223 mapp. 172 sub. 74.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29/07/2020 rep. n. 1033 trascritto il **14/09/2020** ai nn. 57924/37081 contro XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Via Carlo Farini n. 40 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 223 mapp. 172 sub. 74.

- **Altre trascrizioni**



Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo XXXX con sede in XXX che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 9)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 39,2400.

Millesimi di riscaldamento: 46,7690 (impianto centralizzato).

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate. Da comunicazione dell'Amministratore del 25/01/2022 risulta quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.350,00 (media tra l'esercizio 2020/2021 e 2021/2022).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- dall'1/01/2020 al 31/12/2020: ///.
- dall'1/01/2021 al 31/12/2021: € 2.304,00

Totale spese insolute al 31/12/2021: € 5.483,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non risultano.

Cause in corso: non presenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti.

Eventuali problematiche strutturali: non presenti.

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

Non evidenziati. Copia del regolamento è allegato alla perizia; ad esso si rimanda per la descrizione delle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto la quota del pavimento del negozio è maggiore della quota del marciapiede di circa 15 cm.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto urbano consolidato (TUC) - Tessuto urbano di recente formazione – Tessuti urbani compatti a cortina – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 8):

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver presentato:

- in data 12/04/2021 PG 198855 istanza di accesso agli atti di fabbrica e di avere visionato i relativi fascicoli presso l'Archivio di Via Gregorovius in data 14/01/2022;
- in data 5/11/2021 istanza di accesso a pratica di condono edilizio visionata presso gli Uffici di Via Sile in data 23/11/2021;

Dalla documentazione consultata si è verificato che il fabbricato, di cui è parte l'unità pignorata, è stato edificato in forza di:

- Licenza per opere edilizie Atti 14194/1929 rilasciata in data 19/10/1929.

Il fabbricato risulta dotato di Licenza di Occupazione n. 69 Atti 156680/34050/1931 del 20/01/1932.

Il negozio pignorato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie.

- Domanda di concessione in sanatoria presentata in data 24/09/1986 prot. n. 335994 per "al piano terra cambio d'uso per mq 73 da residenziale a direzionale". Alla domanda di condono è seguito, in data 12/06/1996, il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 3355.
- CILA zonale pratica n. 33938/2017 prot. N. 515704/2017 del 14/11/2017 per diversa suddivisione interna con formazione di pareti divisorie H. 2,50 con soluzione "open-space", formazione disimpegno-antibagno e controsoffittatura H. 3,20. Pratica priva di fine lavori e certificato di collaudo.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il negozio risultava conforme al disegno di progetto allegato alla CILA del 14/11/2017. Si precisa che non risulta presentata fine lavori con certificato di collaudo della CILA.

Situazione regolarizzabile con:

- presentazione di fine lavori CILA del 14/11/2017 con collaudo finale e scheda catastale.

Costi stimati: € 635,00 di cui: € 500,00 onorario professionale + contributo previdenziale ed IVA.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo il negozio non risultava conforme nella distribuzione interna dei locali con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 7/03/1998 (ultima planimetria in atti) in quanto la scheda non è stata aggiornata dopo l'esecuzione dei lavori denunciati con la CILA del 2017.

Le difformità consistono in una diversa distribuzione interna degli ambienti, tali differenze sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica Docfa per diversa distribuzione di spazi interni.

Costi stimati:

- onorario professionale € 800,00 + contributi previdenziali ed IVA = € 950,00 in C.T.;
- diritti catastali € 50,00.

Totale: € 1.000,00.

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 di alcune misure dei locali effettuato sul posto dalla 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 ragguagliata
Negozi	mq	88	100%	88
Totale				88

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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

9.2 Fonti d'informazione (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA – C12

- valore mercato prezzo min. 2.800,00 / prezzo max. 4.200,00 (Euro/mq) per negozi (Cat. C/1) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 5.000,00 / prezzo max. 8.300,00 (Euro/mq) per negozi (Cat. C/1) in ottimo stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per negozi nell'intorno di Via Farini tra le quali risaltano per analogia dei beni:

- un negozio in Via Farini posto al piano terra/interrato di uno stabile del 1998, con due luci di vetrina, disposto su due livelli collegati da scala interna, in discreto stato di conservazione, proposto in vendita a € 580.000,00 per 143 mq di superficie ragguagliata; data annuncio 1/12/2021;
- un negozio in Via dell'Aprica angolo Via Valtellina posto al piano terra/soppalco, in uno stabile d'epoca, con una luce di vetrina, disposto su due livelli tra loro collegati da scala interna, in scarso stato di conservazione, proposto in vendita a € 190.000,00 per 53 mq; data annuncio 4/11/2021;
- un negozio in Via Farini civ. 34 posto al piano terra di uno stabile d'epoca, con una luce di vetrina, in buono stato di conservazione, proposto in vendita a € 325.000,00 per 60 mq di superficie ragguagliata; data annuncio 1/08/2021.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo pari al 20,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene



pignorato in 3.500,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella della valutazione con MCA.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	88,00	€ 3.500,00	€ 308.000,00
				€ 308.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	€ 308.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15.400,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.635,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore la vendita è (€ 2.350,00 x2)	-€ 4.700,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 286.265,00
arrotondato **€ 286.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : **€ 286.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: **€ 252.000,00**

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione della fine lavori e del certificato di collaudo della pratica edilizia CILA del 2017 con scheda catastale aggiornata (pratica Docfa) e farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi 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'esecutata a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 9/02/2022

l'Esperta Nominata



Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 19 fotografie** relative al sopralluogo del 13 dicembre 2021.
- 2) **Stralcio cartografia di zona, vista aerea, estratto catastale e stralcio toponomastica con civici.**
- 3) **Documenti catastali:**
 - estratto mappa fg. 223 mapp. 172;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 15/09/2021;
 - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 7/03/1988;
 - n. 2 visure storiche per immobile delle unità che hanno generato l'unità pignorata del 15/09/2021.
- 4) **Titolo di provenienza:**
 - atto di compravendita in data 27/07/2007 rep. n. 70721/6200 a rogito Dott.ssa Maria Bellezza Notaio in Milano.
- 5) **Certificati anagrafici:**
 - n. 1 certificato di Residenza della debitrice rilasciato dal Comune di Milano in data 17/01/2022;
 - n. 1 certificato di Stato di famiglie e di Stato civile della debitrice rilasciato dal Comune di Milano in data 17/01/2022;
 - n.1 certificato Anagrafico di Matrimonio rilasciato dal Comune di Milano in data 17/01/2022.
- 6) **Ispezioni ipotecarie:**
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della debitrice dal 27/07/2007 (data atto di acquisto) all'1/02/2022;
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 2/05/1995 al 2/02/2022;
 - nota di iscrizione ipotecaria del 28/01/2014 nn. 3594/464 con annotazione del 18/06/2020 nn. 36643/7010;
 - nota di trascrizione compravendita (ante ventennio) del 2/02/1993 nn. 4082/3075.
- 7) **Documenti per verifica locazione:**
 - corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Cini-sello Balsamo in data 14/09/2021 e 22/09/2021 con lettera dell'Agenzia in pari data prot. n. 316256;
 - contratto di locazione registrato il 14/11/2017 al n. 2053/3T;
 - contratto di locazione registrato il 5/05/2016 al n. 920/3T
- 8) **Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**
 - istanza di accesso agli atti presentata al SUE ed all'Ufficio Condono del Comune di Milano;
 - stralcio fascicolo degli atti di fabbrica con prospetto, sezione, pianta piano terreno e Licenza di Occupazione;
 - stralcio fascicolo condono edilizio con Concessione edilizia in sanatoria, scheda catastale, relazioni e variazioni catastali;
 - estratto PGT con destinazione urbanistica dell'immobile.
- 9) **Documenti condominio:**
 - istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 5/01/2022 per verifica spese condominiali;
 - risposta dell'Amministratore in data 20/01/2022 con allegati:



- acconto esercizio 2022 per il bene pignorato;
- tabella millesimi per la proprietà pignorata;
- stralcio consuntivo esercizio ordinario 1/01/2020-31/12/2020 per il bene pignorato;
- stralcio consuntivo esercizio ordinario 1/01/2021-31/12/2021 per il bene pignorato;
- Regolamento di Condominio.

10) Documenti valutazione:

- Stralcio Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona Semicentrale/Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna (C12) del Comune di Milano relativa al 1° semestre 2021;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili per la valutazione.

11) Perizia privacy.

