

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1728-2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Bari 11 a destinazione commerciale



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano via Bari 11

Categoria: **C1** [Negozio]

Dati Catastali: foglio **572**, particella **183**, subalterno **3**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nulla

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 84.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

Unità a destinazione commerciale, posta al piano terra di fabbricato in Milano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, nello stabile di via Bari 11.

Il corpo di fabbrica ove si trova l'unità in oggetto si sviluppa in forma rettangolare, di un piano fuori terra ove trovansi unità a destinazione commerciale.

Composta da un locale con una vetrina fronte strada, un locale retro negozio, antibagno e bagno. Con accesso anche dal retro dal cortile comune

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

all'atto di acquisto.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue intestazione:

per 1/1

Descrizione:

Comune di Milano

Negozio: Fg.572 Mapp. 183, Sub. 3, Cat C/1, - zona cens. 3 - classe 11 – Consistenza 43 mq – Superficie catastale 33 mq - rendita € 1.381,32 – Via BARI n. 11 – piano T.

Derivante da:

- variazione nel classamento del 09/06/2009 protocollo n. mi0486766 in atti dal 09/06/2009 variazione di classamento (n. 42576.1/2009)

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 09/06/2008 protocollo n. mi0518650 in atti dal 09/06/2008 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 38776.1/2008)

- variazione del 16/12/1969 in atti dal 24/10/1994 cls l.154/88 (n. 23265/1969)

- costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 23264/1969)

Note: i passaggi di proprietà indicati nella visura catastale, relativamente ai danti causa l'esecutato, risultano errati a seguito di erronea voltura (come anche riportato al quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, ved. punto 4.1. della presente)

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

via Bari, negozio n. 2 di interno, cortile comune condominiale, negozio n. 4 di interno.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale n. 6282 in atti al NCEU)

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

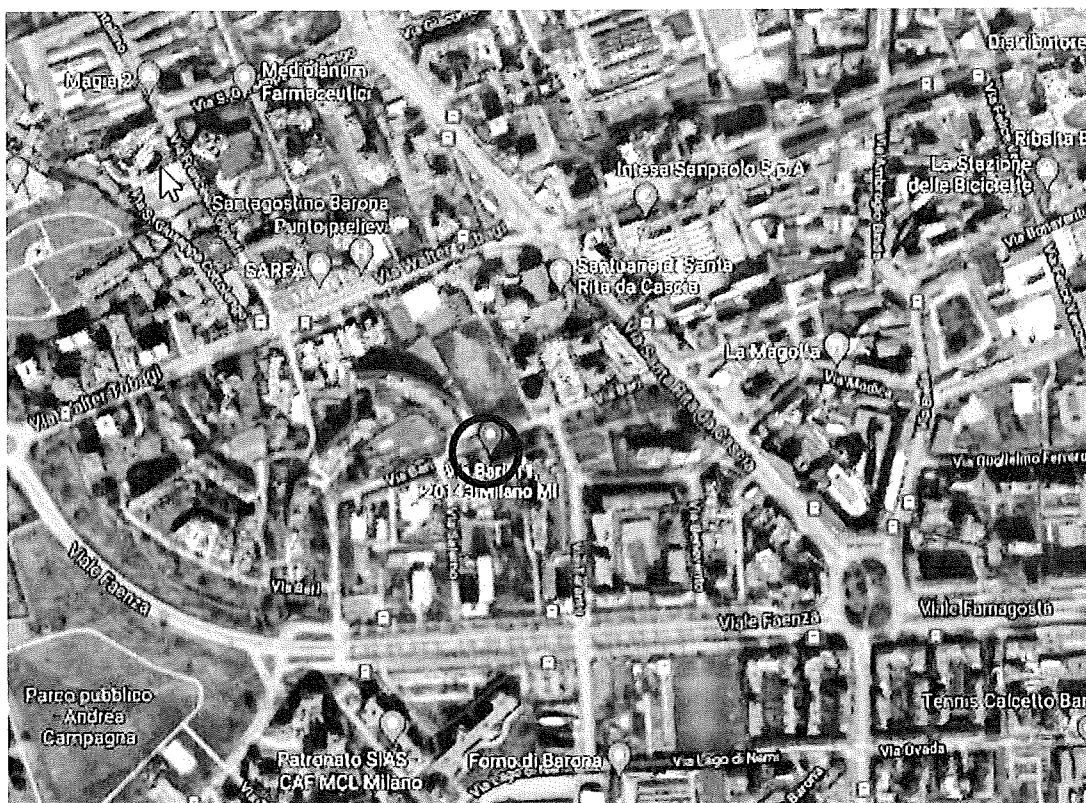
Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un complesso condominiale in zona " Barona" , zona periferica sud/ovest, ubicato tra via Tobagi e viale Faenza

Area urbanistica: prevalentemente residenziale e commerciale a traffico medio con difficoltà di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie attraverso le linee di autobus 47, 95 e 98 e sotterranei con la linea MM2 fermata Famagosta a circa 2 km di distanza.

Servizi offerti dalla zona: buona presenza, nelle vicinanze di servizi commerciali e sociali.



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il complesso condominiale è costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa in forma rettangolare, di un piano fuori terra, ove trovansi unità a destinazione commerciale, adiacente all'area condominiale di Via Faenza

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente.

CORPO A- negozio

Composta da un locale con una luce (vetrina) fronte strada, un locale retro negozio ad uso preparazione, antibagno e bagno. Con accesso anche dal retro dal cortile comune Nell'unità veniva svolta, dall'esecutato, attività di preparazione e vendita di gastronomia d'asporto.



Al sopralluogo non più in attività.

La vetrina con ingresso su strada ha serramenti in metallo con vetro antiscalfittura e saracinesca in metallo verniciato color marrone; le pavimentazioni sono in ceramica in tutti i locali; i rivestimenti del retro negozio, dell'antibagno e del bagno sono in piastrelle; pareti tinteggiate; porte interne in legno verniciato bianco, di cui parte con inserti vetrati smerigliati; porta di uscita sul retro in metallo e vetro, serramento finestra bagno in metallo e vetro semplice.

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica. Riscaldamento e aria condizionata con impianto del tipo a split (si segnala che il calorifero presente, non è funzionante, in quanto, anni orsono, le unità commerciali, tra cui quella in oggetto, si resero indipendenti dal condominio e dal super condominio)

Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria

Impianto gas presente, con contatore posto nel retro, fuori dalla porta di uscita

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di consultazione al CEER, risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti/documentazioni fornite

Sono state fornite:

certificazione conformità impianto raffreddamento e riscaldamento con unità del tipo a split; Comunicazione alle attività produttive di apertura nuovo esercizio del 24.05.2007; dichiarazione inizio attività produttiva alla UO igiene alimenti e nutrizione del 14.06.2007; elaborato grafico dello stato attuale dei locali con i macchinari

(all. sotto C)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 08.02.2021, unitamente al custode giudiziario e all'esecutato si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Nell'unità veniva svolta, dall'esecutato, attività di preparazione e vendita di gastronomia d'asporto.

Al sopralluogo non più in attività.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, Non risultano contratti di locazione, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate.

(all. Sotto A: Comunicazione Agenzia Entrate)



4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03.12.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 05.07.2021, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà – al ventennio

- L'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato, in atto di stato civile celibe, con atto di compravendita Notaio Grossi Mario il 24 maggio 2006, Repertorio 116140/20464, **trascritto a Milano 1 il 22 giugno 2006 ai NN.49344/28008** dai signori

Al quadro D della nota come segue:

"ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' INDIVISA DELLE PARTI, ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO STABILE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, IN RAGIONE DI 4,09 (QUATTRO VIRGOLA ZERO NOVE) MILLESIMI.

SI PRECISA CHE AI FINI DELLA VOLTURA CATASTALE DELLA VENDITA, SI DA' ATTO CHE L'ERRATA INTESAZIONE CATASTALE DEL BENE IN OGGETTO A NOME DELLA SIGNORA DEL GAIZO OLGA E' DOVUTA ALL'ERRONEA VOLTURA DELL'ATTO DI COMPRVENDITA IN DATA 14 OTTOBRE 1988 N. 48195 DI REPERTORIO IN AUTENTICA DEL NOTAIO CLAUDIO MALBERTI DI CORSICO, CON IL QUALE LA PREDETTA SIGNORA ACQUISTO' IL VANO DI NEGOZIO LIMITROFO A QUELLO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, NEGOZIO ALLORA NON CENSITO IN CATASTO, MA VI DENUNCIATO CON SCHEDA REGISTRATA IL 16 DICEMBRE 1969 N. 23265, ED ATTUALMENTE CONTRADDISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MILANO CON IL SUB. 4 DEL MAPP. 183 DELFGL. 572. PER TUTTI I PATTI E LE CLAUSOLE QUI NON RIPORTATI SI FA' PIENO RIFERIMENTO A QUELLI CONTENUTI NEL TRASCRIVENDO ATTO"

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

- Ai signori, il bene in oggetto era pervenuto con atto di compravendita Notaio Sessa Giovan Giuseppe il 12 giugno 1976, Repertorio 33805, **trascritto a Milano 1 il 12 luglio 1976 ai NN.15889/12972** dai signori

(copia conforme atto reperita presso l'Archivio Notarile di Milano + note di trascrizioni estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03.12.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 05.07.2021 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**



Nessuna

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Grossi Mario il 24 maggio 2006, Repertorio 116141/20465, **iscritta a Milano 1 il 22 giugno 2006 ai NN.49345/10583** in favore di BANCA INTESA - S.P.A. con sede in Milano (MI) - P.I.00799960158 ed a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, per la complessiva somma di Euro 138.000,00 (capitale di Euro 92.000,00);

• Pignoramenti

Pignoramento del 11 settembre 2019, Repertorio 33069, **trascritto a Milano 1 in data 03 dicembre 2019 ai NN.89835/61402** promosso da CONDOMINIO DI VIA BARI N.11 con sede in Milano (MI)- P.I.95535010151, contro l'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. B-Ispezione ipotecaria)

• Altre trascrizioni

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 05.07.2021 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.B-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta che dal 10 marzo 2016 il Condominio Negozi di via Bari 11 non fa più parte del Super condominio Residence sport Faenza, come da accordo di mediazione e verbale assemblea del Super condominio, ricevuti dall'amministratore del super condominio e alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**)



Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 16 marzo 2021 dall'amministratore del Condominio Negozi, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

gestione 2019 euro 578,67

gestione 2020 euro 731,64

Spese medie condominiali annue (circa): euro 684

L'amministratore riporta inoltre che per motivi di pandemia non sono state effettuate le assemblee quindi i rendiconti e i saldi sono da approvare

Millesimi dell'unità: 34,84

L'amministratore riporta inoltre quanto segue:

"Il Condominio ha azionato un credito per contributi condominiali dovuti dal condòmino (omissis) nei confronti del quale è stato richiesto ed emesso in data 12/10/2020 dal Giudice di Pace di Milano un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 28106/2020, RG n. 28334/20, per l'importo di € 3.031,63 oltre interessi e spese di lite per complessivi € 776,00 oltre accessori. Il condòmino non ha ancora provveduto al saldo, neanche parziale, dell'importo ingiunto. Il Tribunale di Como ha autorizzato l'accesso ai dati contenuti nell'anagrafe tributaria e nella banca dati degli enti previdenziali ex art. 492 bis cpc, RG 322/2021. È stata trasmessa la relativa richiesta all'Agenzia delle entrate e all'INPS che non hanno ancora dato riscontro.

Il Condominio è inoltre stato coinvolto, insieme al super-condominio di cui è parte, a MM s.p.a. e al Comune di Milano, in un procedimento di accertamento tecnico preventivo ex art. 696 cpc incardinato presso il Tribunale di Milano, sez. X, dott.ssa Salerno, RG n. 17572/2020, dal condòmino (omissis) in proprio e quale titolare della Farmacia (omissis) per danni patiti da questi ultimi a seguito di allagamenti verificatisi nel corso degli anni dal 2016 al 2020. Su autorizzazione del giudice, il Condominio ha chiamato in causa anche gli altri condomini che fanno parte dello stesso super-condominio. Le operazioni peritali sono ancora in corso.

Si allega il Regolamento di Condominio di tipo contrattuale, alla cui lettura si rimanda

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio +prospetto tabelle per proprietario, consuntivo personale esecutato; mail di risposta dell'amministratore del super condominio, accordo di mediazione e verbale assemblea all. A - Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio, all'accordo di mediazione e verbale assemblea



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC tessuto urbano di recente formazione ARU Ambiti di rinnovamento urbano – Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Il fabbricato di un piano fuori terra a destinazione negozi + un piano interrato e sotto negozi (e magazzini), di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967

La scrivente ha provveduto con ricerca a terminale in banca dati informatica del comune (ricerca agibilità fabbricati) nonché a presentare istanza accesso atti per la per la visione dei fascicoli relativi agli atti di fabbrica e per la ricerca di pratiche relative alle modeste modifiche interne nell'unità.

Tuttavia si è ancora in attesa che gli uffici provvedano a evadere l'istanza accesso atti

Dalla ricerca a terminale è emerso quanto segue:

Il fabbricato risulta edificato con Licenze edilizie N. 3482 del 29.08.68 e N. 2057 del 24.09.74, con certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciato in data 04.12.2001 N. 891, a seguito di richiesta dell'amministratore pro tempore del condominio.

La scrivente non può quindi attestare la conformità edilizia del bene in oggetto
Con riserva di integrazione qualora gli uffici provvedano ad evadere quanto richiesto.

(Certificato di abitabilità/agibilità all. sotto C- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia:

La scrivente non può attestare la conformità edilizia del bene in oggetto, non avendo gli uffici preposti provveduto, ad oggi, ad evadere l'istanza accesso atti.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata nel 2008 per modifiche interne (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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



Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
C/1 sub. 3	sup. lorda di pavimento	45,00	100%	45,00
TOTALE		45,00		45,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it,;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – Fascia/zona: D21

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio



aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/1 negozio	45,00	€ 2.000,00	€ 90.000,00
			€ 90.000,00

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.

LOTTO UNICO

- Valore € 90.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 4.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore -€ 1.310,31

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 84.189,69

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 84.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

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.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso (vedasi punto 3)

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/



NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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 osservanza
Milano, 5.07.2021

L'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – verifica contratti Agenzia Entrate, informazioni condominiali

- risposta degli uffici competenti agenzia entrate; mail di richiesta all' amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta, copia regolamento di condominio e documentazione; mail amministratore super condominio con documentazioni

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobile senza restrizioni + note

Allegato B1 - provenienze

Copia conforme Atto di provenienza reperita presso l'archivio notarile, note di trascrizioni;

Allegato C catastale

- Visura catastale storia, scheda catastale attuale e scheda catastale soppressa, estratto di mappa;

Allegato C edilizia

- Certificato di Abitabilità; certificazione conformità impianto raffreddamento e riscaldamento con unità del tipo a split; Comunicazione alle attività produttive di apertura nuovo esercizio del 24.05.2007; dichiarazione inizio attività produttiva alla UO igiene alimenti e nutrizione del 14.06.2007; elaborato grafico dello stato attuale dei locali con i macchinari

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

