

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LEVITICUS SPV SRL

contro:

OMISSIS

RG 693/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in BASIANO (MI) – VIA DEI CAMPI, 6 A (al catasto senza numero
civico)

appartamento + cantina piano 2/S1 – sub 26



Via dei Campi, 6A

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1

Bene in BASIANO (Mi) - VIA DEI CAMPI n. 6A piano: 2-S1

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **158**, **subalterno 26**

NOTA: sulla visura catastale NON E' indicato il civico.

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1- SUB 26: al sopralluogo occupato dalla Sig.ra **OMISSIS**, esegutata, e dal Sig. **OMISSIS**, esegutato, più una figlia minorenni.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1- SUB 26: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1- SUB 26: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1- SUB 26

da liberi: € 84.000,00

da occupati: € non ricorre il caso

Beni in BASIANO (Mi) – Via dei Campi, 6A**LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 – SUB 26****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO UNICO:****CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 – SUB 26****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di BASIANO (MI) – Via dei Campi, 6A appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi (ingresso/soggiorno/cottura, camera, bagno con antibagno), un balcone, una cantina al piano interrato.

NOTA: sulla scheda catastale non risulta il tavolato che divide il soggiorno/cottura dalla camera da letto, mentre il tavolato risulta sull'ultima pratica edilizia depositata.

NOTA: sulla visura catastale non è indicato il civico.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, nubile alla data dell'atto di compravendita (26.02.2008).

Residente in Basiano (Mi) – Via dei Campi 6A – coniugata in data 14.03.2012 – regime: separazione beni (**all. 1,2,3,4**)

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, celibe alla data dell'atto di compravendita (26.02.2008).

Residente in Basiano (Mi) – Via dei Campi 6A – coniugato in data 14.03.2012 – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/2**, **OMISSIS**, proprietà per **1/2**.

dati identificativi: foglio **6**, particella **158**, **subalterno 26**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 3; consistenza 1,5 vani; sup. catastale 61 mq; rendita € 127,82

indirizzo: Comune di Basiano (MI), Via dei Campi, n. / piano S1/2;

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

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD cortile comune, SUD altra unità, EST vano scala, OVEST Va dei Campi;

Della cantina: NORD corridoio comune, SUD altra unità sub 13, EST altra unità sub 12, OVEST altra unità sub 23;

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 Basiano (Mi)

Fascia/zona: centro: BASIANO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus Z 310,313 – fermata Via Rossini/Via Roma – 300 m.

Collegamento alla rete autostradale: SP 179.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 2001/2003 con **CONCESSIONE EDILIZIA** N. 10/2001 EMESSA IN DATA 18/09/2001 A FAVORE di FUMAGALLI PIERANGELO E REPICCHE DONATELLA, POI IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L., **CONCESSIONE EDILIZIA** IN VARIANTE N. 41/2001 EMESSA IN DATA 11/06/2002 A FAVORE di FUMAGALLI PIERANGELO E REPICCHE DONATELLA, POI IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L., **CONCESSIONE EDILIZIA** IN VARIANTE N. 10/01/1 EMESSA IN DATA 24/01/2003 A FAVORE di IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L., **P.E. 10/01/2 - DIA** P.G. 1571 IN DATA 17/03/2003 A NOME di IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L.e **ABITABILITA'** P.G. 1061 IN DATA 04/03/2005.

NOTA BENE: LE PRATICHE EDILIZIE RIPORTANO COME CIVICO IL NUMERO 8, MENTRE AD OGGI IL NUMERO CIVICO ASSEGNATO È IL 6 È L'UNITÀ OGGETTO DI PIGNORAMENTO È SITUATA AL CIVICO INDENTIFICATO CON IL NUMERO 6/A.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in alluminio con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in ferro. L'ingresso alla palazzina avviene da Via dei Campi 6A attraverso un cancello pedonale in ferro che conduce al cortile interno, da questo si accede alla palazzina dove sono situate le unità oggetto di pignoramento.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pareti in intonaco tinteggiato, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 – **SUB 26**

Abitazione di tipo civile, posta al piano 2/S1, composta da ingresso/ soggiorno/cottura, camera bagno con antibagno, un balcone e una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata ai piani 2/S1.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1- SUB 26

Appartamento

- esposizione: mono affaccio a nord;
- pareti: intonacate e finteppiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in gres porcellanato;
- infissi esterni: legno con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas in balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, lavatrice, asciugatrice;
- impianto di condizionamento: presente a split un motore e uno split in soggiorno;
- altezza dei locali: minima mt 1,50, massima al colmo mt. 3,50, media 2,40 circa;
- balconi: parapetto in ferro, pavimento in piastrelle da esterno
- condizioni generali: discrete.

NOTA: si hanno segni di muffa ai lati dei serramenti probabilmente causati dal non corretto isolamento e dai conseguenti ponti termici.

cantina

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in piastrelle;
- pareti: al grezzo in blocchetti di cemento;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Est di Milano, a Basiano in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/6 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE), COMUNE DI BNASIANO E MASATE

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A51 + E64, SP 179, autobus Z 310,313 – fermata Via Rossini/Via Roma a circa 300 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1- SUB 26

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico – APE NON PRESENTE

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

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

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1- SUB 26

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/11/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie al **Sig. OMISSIS**, esecutato che ha dichiarato che l'unità è occupata dallo stesso, dalla Sig.ra **OMISSIS**, esecutata, e una figlia minorenni. (**all. 17**).

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1- SUB 26

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa gli esecutati - **OMISSIS**

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 5)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1- SUB 26

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/2 e **OMISSIS**, proprietà per la quota di 1/2 dal **26.02.2008 ad oggi (attuale proprietario)**.

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio BUSANI ANGELO di MILANO in data 26/02/2008 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 12/03/2008 ai nn. OMISSIS.

Contro OMISSIS nato a MILANO il 23/09/1964.

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

- **OMISSIS** nato a MILANO il 23/09/1964, C.F. SPDDDN64P23F205H, proprietà per la quota di 1/1 dal **10.04.2003 al 26.02.2008**.

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio LA CIVITA ERCOLE di MILANO in data 10/04/2003 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 16/04/2003 ai nn. OMISSIS.

Contro OMISSIS con sede in CASSINA DE` PECCHI.

- **OMISSIS** con sede in CASSINA DE` PECCHI, P.IVA 03275590960 in forza di COSTRUZIONE DI IMMOBILE IN DATA 29.11.2002 - dal **29.11.2002 al 10.04.2003**.

- **Al ventennio** i beni erano di proprietà di OMISSIS in forza ATTO DI ACQUISTO DI TERRENO Notaio OLIVARES GIOVANNI di MILANO in data 28/06/1973 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 21/07/1973 ai nn. OMISSIS RP.

Contro OMISSIS - dal **20.06.1973 al 29.11.2002**.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 02.08.2021 - NOTAIO ELIO BERGAMO DI ROMA, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate

dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 2,3,4)** alla data del 30.09.2021 e 16.11.2021 si evince:

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

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

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 (foglio **6**, particella **158**, **SUB 26**)

Ipoteca volontaria iscritta il 11/03/2008 ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito atto Notaio BUSANI ANGELO di Milano in data 26/02/2008 rep nn. OMISSIS

a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.** con sede in Novara c.f. 01848410039 contro **OMISSIS**, per la quota di **1/2** e **OMISSIS**, per la quota di **1/2**

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale
durata del vincolo 30 anni

Grava sul **sub 26**, appartamento + cantina

• **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 (foglio **6**, particella **158**, **SUB 26**)

Pignoramento del 25/05/2021 rep. OMISSIS trascritto il 30/07/2021 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di **1/2** e **OMISSIS**, per la quota di **1/2**, del diritto di piena proprietà in favore di **LEVITICUS SPV SRL** con sede in ROMA c.f. 14978561000.

GRAVA SUL **SUB 26** APPARTAMENTO + CANTINA

• **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su OMISSIS.

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

L'immobile è amministrato da SAG – STUDIO ARCHITETTO GATTO con sede in Pessano con Bornago (MI)– Via Provinciale , 35 D , che ha fornito le informazione che seguono **(all. 18)**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 (foglio **6**, particella **158**, **SUB 26**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 23,94

Millesimi di riscaldamento: autonomo

6.1. Spese di gestione condominiale

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

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 (foglio 6, particella 158, SUB 26)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 480,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 960,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 (foglio 6, particella 158, SUB 26)

NO: l'unità non è accessibile ai disabili poiché per arrivare al piano secondo le scale sono prive di ascensore.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita nel 2001/2003 con **CONCESSIONE EDILIZIA N. 10/2001** EMESSA IN DATA 18/09/2001 A FAVORE di FUMAGALLI PIERANGELO E REPICCHE DONATELLA, POI IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L., **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 41/2001** EMESSA IN DATA 11/06/2002 A FAVORE di FUMAGALLI PIERANGELO E REPICCHE DONATELLA, POI IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L., **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 10/01/1** EMESSA IN DATA 24/01/2003 A FAVORE di IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L., **P.E. 10/01/2 - DIA P.G. 1571** IN DATA 17/03/2003 A NOME di IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L. e **ABITABILITA' P.G. 1061** IN DATA 04/03/2005.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di BASIANO in ZONA TUC - AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – città consolidata tessuti urbani con tipologia insediativa a impianto aperto o libero – insediamento pluripiano con edifici in linea e isolati a medi/bassa densità (R.Bd).

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di San Donato Milanese (all. 13):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 10/2001** EMESSA IN DATA 18/09/2001 A FAVORE di FUMAGALLI PIERANGELO E REPICCHE DONATELLA, POI IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L.
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 41/2001** EMESSA IN DATA 11/06/2002 A FAVORE di FUMAGALLI PIERANGELO E REPICCHE DONATELLA, POI IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 10/01/1** EMESSA IN DATA 24/01/2003 A FAVORE di IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L
- **P.E. 10/01/2 - DIA P.G. 1571** IN DATA 17/03/2003 A NOME di IMMOBILIARE FUMAGALLI S.R.L.
- **ABITABILITA' P.G. 1061** IN DATA 04/03/2005.

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 (foglio 6, particella 158, SUB 24)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata in data 17.03.2003

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 (foglio 6, particella 158, SUB 24)

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 11.03.2003.

Le difformità consistono in: mancanza di tavolato divisorio soggiorno/camera.

Sono regolarizzabili mediante:

DOCFA per migliore rappresentazione grafica

Descrizione sostituzione ultima scheda catastale errata: mancanza tavolato

DOCFA PER DIVESRA DISTRIBUZIONE INTERNA: € 1.000,00

Costi stimati: € 1.000,00

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

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

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

23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 (foglio 6, particella 158, SUB 24)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.2	mq	58,0	100%	58,0
cantina p.S1	mq	1,8	25%	0,5
balcone	mq	5,0	25%	1,3
TOTALE		64,8		59,7
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2021 – zona B1 –: Basiano - Centrale

quotazioni di **abitazioni civili** normale da € 1.200,00/mq. a € 1.600,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Basiano

Fascia/Zona: Basiano - Centrale

Valore mercato prezzo **abitazioni civili** min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00(Euro/mq)

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

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: BASIANO Centro

valore di compravendita **appartamenti** recenti prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.800,00. (Euro/mq)

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

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.400,00 – 1.500,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 1.350,00-1.500,00

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 2/S1 (foglio 6, particella 158, SUB 24)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo civile + cantina	A/2	60,0	€ 1.500,00	€ 90.000,00
TOTALE				€ 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

VALORE LOTTO unico	
CORPO A: appartamento p2/S1	€ 90.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 4.500,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 1.000,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 960,00
TOTALE	€ 83.540,00

Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO € 84.000,00 arrotondato

Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO € -
(Non ricorre il caso)

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

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

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

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

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

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

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

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

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

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

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

Con ossequio.
Milano 19/11/2021

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.7911/2021 del 25/05/2021
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 115690/78834 del 30/07/2021
- all. 3.** certificato notarile- Elio Bergamo – 02.08.2021
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 30/09/2021 e 16/11/2021
- all. 5.** atto di provenienza 2008
- all. 6.** atto di provenienza ante ventennio 1973
- all. 7.** estratto di mappa part. 158
- all. 8.** visura catastale sub 26
- all. 9.** scheda catastale-planimetria sub 26
- all. 9a** stato attuale sub 26
- all. 10.** verifica contratti affitto
- all. 11.** certificati di residenza/stato di famiglia/matrimonio
- all. 12.** certificato no pendenze matrimoniali
- all. 13.** pratiche edilizie
- all. 14.** fotografie
- all. 15.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 16.** scheda dati immobili sub 26
- all. 17.** verbale di sopralluogo
- all. 18.** spese condominiali
- all. 19.** mail invio documenti creditori