

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 557 /2022

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **piena proprietà di ampio appartamento trilocale**
in Milano – via Ravenna n 24

all. 6 copia per pubblicazione



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) – via Ravenna n 24, scala 'B'

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 584, particella 60, subalterno 7

Stato occupativo

libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 225.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Ravenna n 24, scala 'B', al piano terzo con ascensore (quarto fuori terra), appartamento trilocale grande composto da tre stanze, cucina abitabile, servizio, ingresso e corridoio, ripostiglio, due balconi oltre a un vano cantina al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata in PERU' (EE) il 16/04/1987

c.f. XXXXXXXX Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

La sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX dichiara di essere libera di stato all'atto dell'acquisto

Nota:

- la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX è deceduta in data 23/11/2016 a Seveso;
- è stata nominata curatrice dell'eredità giacente;

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

2. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata in PERU' (EE) il 16/04/1987

c.f. XXXXXXXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio: 584 Particella: 60 Sub.: 7**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani Sup. cat.: 91 mq escluse aree scoperte 90 mq
R.C. Euro 639,12

Indirizzo: VIA RAVENNA n. 24 Scala 1 Piano S1 - 3;

Partita: 160088

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 358 - Particella 249

Planimetria catastale: data di presentazione 23/03/1964, prot. n. 000007300

1.4. Coerenze

Abitazione: via Ravenna, appartamento di terzi, vano ascensore e pianerottolo con va-

no scala, cortile comune, appartamento di terzi;

Cantina: via Ravenna, cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi;

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

- nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi urbani (scuole di primo e secondo grado, supermercato, esercizi commerciali di varie tipologie,

Principali collegamenti pubblici: MM 3 stazione Corvetto o Porto di Mare (ca 1 km.), fermate autobus nn. 95 e 77 (ca 100 m.) 93 (ca 500 m.).

Accesso al sistema autostradale: a circa 3,1 Km. svincolo S. Donato della Tangenziale Est di Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio di edilizia economica edificato dall'I.N.P.S. negli anni Sessanta del Novecento, posta al terzo piano con ascensore, scala B, alto sette piani fuori terra.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde con copertura in tegole;
- facciate: rifinite con intonaco;
- accesso: da cortile condominiale;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: centralizzato;
- impianto citofonico: presente, tipologia: audio;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti, andrebbero effettuati interventi di manutenzione straordinaria sulla facciata e in particolare sui balconi

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trilocale grande composto da tre stanze, cucina abitabile, servizio, ingresso e corridoio, ripostiglio, due balconi, vano cantina al piano primo interrato. Presente doppio ingresso su disimpegno e cucina

Appartamento:

- esposizione doppia: a nord-est su via Ravenna due stanze e un balcone, a sud-ovest sul cortile interno una stanza, bagno e cucina con balconcino;
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate di colore bianco ad eccezione di servizio e cucinino dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica;
- porte interne: anta in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, caloriferi in ghisa, presenti contabilizzatori sui caloriferi;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, tazza, bidè, vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone (probabilmente ristrutturato circa nel 2010), si segnala difficoltà nello scorrimento della tapparella della cucina e nell'apertura del portoncino d'ingresso.

Cantina: identificata con il n. 9

- di forma regolare;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta: in legno chiusa con serratura;
- finestra: presente
- altezza: m. 2,20 circa;

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è ubicato in 'Quartiere Mazzini', zona a prevalente connotazione residenziale alla periferia sud-est di Milano. La zona è adeguatamente dotata di servizi e collegata con la città attraverso la rete di trasporto pubblico. I parcheggi locali sono sufficienti. Sono presenti attività commerciali di quartiere.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con certificato scaduto nel 2021 n. 15146-019998/11 del 07/06/2011 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 188.18 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

- Ascensori_DPR_162_1999
- SCIA per prevenzione incendi DM 25/01/2019

2.7. Certificazione di idoneità statica

Emesso certificato in data 29/07/2019 con il seguente giudizio finale:

"Si prescrive di provvedere a ripristinare la matrice cementizia delle solette dei balconi

previo trattamento passivante delle barre d'armatura."

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo effettuato in data 15/11/2022, l'unità immobiliare si presentava libera.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 14/10/2022, non sono presenti contratti e/o comodati attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

1. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata in PERU' (EE) il 16/04/1987
c.f. XXXXXXXX Proprietà 1/1

In forza di **compravendita**

atto ricevuto da Notaio BORLONE MARIA Repertorio 80694/14566 del 10/06/2011, contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX;
trascritto a Milano 1 il 13/06/2011 - Registro Particolare 24858 Registro Generale 36880

Nota:

- la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX è deceduta in data 23/11/2016 a Seveso;
- i Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Milano il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Milano il XXXXXXXX, nella qualità di genitori adottivi - giusta Sentenza n. 199/2018 del Tribunale per i minorenni di Milano in data 29.06.2018, depositata in Cancelleria in data 03.07.2018 e passata in giudicato in data 11.09.2018 - e, quindi, esercenti la responsabilità genitoriale sui figli minori XXXXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXX, nato a Milano il 25/03/2014, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXX, nata a Milano il 23/11/2015, con atto a rogito Dott. Gabriele Franco Maccarini, Notaio in Milano, in data 18/03/2019, rep. n. 65314, racc. n. 25168, hanno dichiarato, in nome e per conto dei suddetti figli minori, di rinunciare all' eredità della defunta madre, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX;
- chiamata all' eredità, risulta pertanto essere la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX; nata in Perù il 25/07/1967, C.F. XXXXXXXX, residente in Via Ravenna 24, Milano, nella sua qualità di madre della defunta Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX;
- la signora XXXXXXXX XXXXXXXX non ha accettato l'eredità né vi ha rinunciato;
- la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ha promosso avanti il Tribunale di Monza, nei confronti di quest'ultima, rituale procedimento ai sensi dell'art. 481 c. c. e dell'art. 749 c. p. c., rubricato sub R.G. n. 2609/2020;
- con provvedimento in data 08/06/2021, il Tribunale di Monza, in persona del Dott. Manuel Mastromarchi, ha dichiarato la signora XXXXXXXX XXXXXXXX decaduta dal beneficio del termine per poter accettare l'eredità della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 481 c. c.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di
S.c.i.p. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. con sede in Roma C.F.
06825791004
proprietà complessiva dell'intero

in forza di atto amministrativo di trasferimento immobili del Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma, in data 27/11/2001 rep. n. 290, contro Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma C.F. 80078750587;
trascritto a Milano l il 23/12/2003 - Registro Particolare 65284 Registro Generale 101789

- Con atto a rogito Notaio GUERRA SIMONA Repertorio 8056/2807 del 10/12/2003, trascritto a Milano l il 23/12/2003 - Registro Particolare 65285 Registro Generale 101790, XXXXXXXX XXXXXXXX CF XXXXXXXX acquista il bene per l'intero da S.c.i.p. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l.
- Con atto a rogito Notaio BORLONE MARIA Repertorio 71650/10923 del 05/11/2007, trascritto a Milano l il 09/11/2007 - Registro Particolare 49883 Registro Generale 85661, XXXXXXXX XXXXXXXX CF XXXXXXXX acquista il bene per l'intero da XXXXXXXX XXXXXXXX

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano (elenco sintetico per immobile e per nominativo) in data 18/12/2022 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta il 09/11/2007 - Registro Particolare 19538 Registro Generale 85662 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio BORLONE MARIA Repertorio 71651/10924 del 05/11/2007
a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena
contro XXXXXXXX XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX
Importo ipoteca € 560.000 di cui € 280.000 di capitale durata del vincolo anni 30
Grava sull'intero
- Pignoramenti**
Pignoramento del 27/05/2022 rep. 14108 trascritto il 04/07/2022 - Registro Particolare 37613 Registro Generale 53861; contro XXXXXXXX XXXXXXXX sopra generalizzata; in favo-

re di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli

Altre trascrizioni

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio BASSANO S.R.L.; l'amministratore ha fornito le informazioni che seguono. (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 33,29/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 novembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2022-23 euro 3.013,00 comprensive di riscaldamento;

Spese condominiali non pagate al 16/12/2022 euro 6.367,83;

Eventuali spese straordinarie deliberate:

- Manutenzioni straordinarie area rifiuti e imbiancatura scale, pagamento in due rate ad oggi scadute per circa euro 460.
- Opere per manutenzione straordinaria con eco bonus 110 %, delibere nelle date del 16/05/2021 e 10/06/2022 (sistema a cappotto e sostituzione caldaia) con relativa cessione del credito. Al momento del sopralluogo i lavori non sono iniziati.

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori o aspetti da segnalare: nessuna segnalata

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

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile, è presente una rampa di scale tra il cortile e il pianerottolo di accesso all'ascensore

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 05/10/2022, i documenti sono stati visionati in data 08/11/2022.

7.1. Pratiche edilizie :

- Licenza di costruzione del 08/03/1962, atti n. 40839/971/1962 concesso all'Istituto Nazionale di Previdenza Sociale e relativo al complesso edilizio da erigersi in via Ravenna n. 24
Licenza di occupazione non presente nella documentazione fornita e esaminata in sede peritale
- Prot. 0599538 del 09/11/2021, Lavori condominiali per 'Superbonus 110%' con, tra gli altri, rifacimento facciate per realizzazione cappotto e sostituzione caldaia, è stata presentata la pratica edilizia ma i lavori ad oggi non sono iniziati

7.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare non conforme. Si rilevano discrepanze tra la planimetria allegata agli atti di fabbrica e quanto in fatto (diversa distribuzione interna con eliminazione antibagno, demolizione di parete di separazione tra corridoio e ingresso e di spalla di muro nella cucina).

Tali discrepanze sono sanabili con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, previo incarico ad un tecnico abilitato e dietro corresponsione di un'oblazione

Costi: approssimativamente euro 1.000 per l'incarico ad un tecnico e euro 1.000 per oblazione

7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare non conforme.

- Si rilevano le medesime discrepanze rilevate al punto 7.2 tra la planimetria catastale depositata e quanto in fatto.

Andrà presentato un aggiornamento catastale previo incarico ad un tecnico abilitato.

Costi: approssimativamente euro 500,00 comprensivi di incarico professionale e oneri catastali

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto 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 omogeneizzata
appartamento	mq.	87,0	100%	87,0
balcone fino a mq 25	mq.	6,0	30%	1,8
cantina	mq.	10,0	25%	2,5
soffitta	mq.	0,0	25%	0,0
103,0				91

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che

risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, 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.

Sono state eseguite quattro differenti indagini:

1. in una prima indagine sono state acquisite le rilevazioni degli ultimi due semestri del bollettino dell'Agenzia delle Entrate, per avere un riscontro massivo nella zona e per misurare il trend di incremento / decremento dei prezzi;
2. nella seconda sempre dal sito dell'Agenzia dell'Entrate sono stati acquisiti i valori dichiarati nelle compravendite ordinati per intorni urbani, da questi è possibile ricavare i dati relativi a microzona e intorni specifici, che sono più precisi e affidabili di quelli massivi dei bollettini;
3. un'ulteriore indagine è stata condotta tra le pubblicità di vendita per valutare i prezzi delle offerte e qualità / quantità delle proposte;
4. in un'ultima fase sono state individuate e acquisite le compravendite di due immobili siti nel medesimo complesso immobiliare ed è stato effettuato un confronto con l'immobile oggetto di stima.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE
 - o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 - o valori dichiarati nelle compravendite
 - o atti di compravendita di immobili comparabili
- siti delle agenzie immobiliari

1. Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.900 / prezzo max. 2.650 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 2.700 / prezzo max. 4.100 (Euro/mq)

Nota: rispetto al semestre precedente si osserva un incremento sensibile del prezzo minimo per immobili di stato conservativo normale (da 1.700 a 1.900)

2. Si acquisiscono i valori dichiarati nelle compravendite, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e agosto 2022. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e agosto 2022 (ultimi dati disponibili) per appartamenti situati nei civici nn. 22 e 24				
data	vani o mq	cat	prezzo	prezzo al mq
gen-20	3,5	A3	100.000 €	1.923 €
set-20	6,5	A3	215.000 €	2.150 €
	8	C2		
mar-21	4	A3	135.000 €	2.109 €
apr-21	67	A3	140.000 €	2.090 €
mag-21	92	A3	180.000 €	1.957 €
dic-21	62	A3	185.000 €	2.891 €

	7	C2		- €
feb-22	73	A3	95.000 €	1.301 €
prezzo medio				2.060 €

Si osserva che i valori rilevati appaiono bassi rispetto all'attuale andamento del mercato, per cui si effettuano ulteriori verifiche.

3. Pubblicità di vendita

PUBBLICITA' sito immobiliare.it								
id	indirizzo	mq	locali	piano	ascensore	balcone	prezzo	prezzo al mq
S	via Ravenna 24	91	3	3	si	2		
A	via dei Cinquecento 25	100	3	1	si	2	273.000,00 €	2.730,00 €
B	via Ravenna 48	60	2	R		1	200.000,00 €	3.333,33 €
C	Piazzale Gabrio Rosa adiacenze NUOVO	60	2	T	si	1	260.000,00 €	4.333,33 €

4. Si acquisiscono quindi gli atti di compravendita di due immobili comparabili compravenduti nel 2022. Gli immobili sono situati nel medesimo complesso immobiliare. Si comparano le caratteristiche degli immobili -per quanto rilevabile dai dati documentali raccolti- con quelle dell'immobile da stimare.

Si indicano con 'A' 'B' gli immobili rilevati, con 'S' l'unità oggetto di stima.

Metodo di stima MCA

DATI	A	B	Soggetto
data-mesi	0	8	0
superfici interne			
commerciale	116	73	91
cantina	1	1	1
solaio			
piano	T-S1	3-S1	3-S1
altre caratteristiche			
ascensore	si	si	si
bagni	1	1	1
balcone	1	1	2
affacci	2	2	2
vetustà manut	2	1	1
distribuzione	1	2	1

Caratteristiche data	A	B
prezzo	220.000 €	170.000 €
saggio mensile rilevato dai valori OMI	0,0077	0,0077
incremento al mese	1.686 €	1.303 €
data	0	8
incremento/decremento	- €	10.422 €

COMPARAZIONE	A	B	Soggetto
Superficie appartamento	116	73	91
Pertinenze	1	1	1

Caratteristiche	A	B
prezzo	220.000 €	170.000 €

data (incremento prezzi al 12/2022)	- €	10.422 €	
Superficie commerciale €/mq	1897	2472	
Superficie adeguamento	- 47.414 €	44.488 €	
piano	45000	0	
balcone	5000	5000	
vetustà manutenzioni	27300	- €	
distribuzione	0	10000	
prezzo riparametrato	251.783 €	242.381 €	
Prezzo medio		247.082 €	

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.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Trilocale residenziale	A3	91,0	€ 2.714,29	€ 247.000,00

€ 247.000

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** € 247.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 12.350,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 6.000,00
- Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait -€ 2.400,00
- Spese straordinarie deliberate -€ 460,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 225.790,00

arrotondato **€ 225.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 180.000,00

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.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITÀ DA SEGNALARE

- Sono presenti lievi difformità edilizie per opere interne, sanabili.

ALLEGATI

- 1) Planimetria (scheda catastale) e planimetria allegata all'atto di cessione
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Attestato Prestazione Energetica
- 10) Valutazioni OMI

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

La presente relazione si compone di 12 pagine oltre copertina e allegati

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 li: 19/12/2022

L'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco