



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE ■ CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 638/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

Custode Giudiziario: Avv. Pancrazio Timpano



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Milano, Via Teano n. 2



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI**CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Teano n. 2, piano: 1-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso/disimpegno, locale soggiorno, locale cucina, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano sotterraneo.
L'unità immobiliare abitativa al piano primo, con l'annessa cantina al piano sotterraneo, sviluppano una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 59,00.

DATI CATASTALI:

foglio 15, particella 78, subalterno 122, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 59, totale escluse aree scoperte: mq. 59, Rendita Catastale Euro 454,48, Via Teano n. 2/A, piano: 1-S1.

STATO OCCUPATIVO E CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati da persone, in forza di contratto di locazione abitativo registrato, anteriore al pignoramento;**

il contratto di locazione ad uso abitativo è stato stipulato in Milano in data 10/10/2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 10/10/2019 al n. 23631 serie 3t;

durata: anni 4, dal 10/10/2019 al 09/10/2023;

Si rimanda all'esposizione analitica al Capitolo specifico 3° Stato Occupativo.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi: (Non trattasi del caso)

Euro 109.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati - prezzo base d'asta:

Euro 93.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 25/10/2021 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 27/10/2021 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

LOTTO UNICO

Corpo A - Appartamento e annessa cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA)****1.1. Descrizione dei beni**

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Teano n. 2, piano: 1-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso/disimpegno, locale soggiorno, locale cucina, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano sotterraneo.

1.2. quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di **piena proprietà** degli immobili

1.3. la

segue:

Intestazioni

Dati identificativi

foglio 15, particella 78, subalterno 122, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 59, totale escluse aree scoperte: mq. 59, Rendita Catastale Euro 454,48, Via Teano n. 2/A, piano: 1-S1.

Dati derivanti da:

- frazionamento del 03/11/1983 in atti dal 21/09/1988 (n. 7001/1983), (porzione B del precedente sub. 27).

1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Dell'appartamento: enti comuni, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, altro appartamento di proprietà di terzi.

Dell'annessa cantina: corridoio comune, vano ascensore, cantine di proprietà di terzi su due lati.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni 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, Via Teano - Comasina

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: i trasporti pubblici di superficie sono presenti sulla stessa Via e

sulla vicina Via Comasina, così pure la fermata della linea metropolitana milanese MM3 - Comasina, che dista circa 80mt..

Il quadro dei servizi di supporto alla residenza risulta buono, scuole, attività commerciali e attività polifunzionali si trovano nelle immediate vicinanze, nella stessa Via e nelle Vie limitrofe. L'immobile è raggiungibile da fuori Milano mediante l'innesto di Cormano della Tangenziale di Milano distante circa 900mt., il quale conduce in tutte le direzioni autostradali.

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di medio livello urbano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare condominiale ubicato a nord nel Comune di Milano, in via Teano, con accesso dal numero civico 2, nel quartiere Comasina, edificato agli inizi degli anni '60.

Il compendio immobiliare è costituito da più fabbricati accorpati, ovvero, l'edificio in questione, posto all'interno, è costituito da otto piani, compreso il piano terra con altre destinazioni d'uso, oltre il piano interrato riservato alle cantine.

L'ingresso principale all'esterno avviene direttamente dal fronte strada mediante un cancello pedonale che conduce all'area cortilizia interna protetta, la quale conduce al portone del corpo scale denominato con la lettera B.

L'edificio è fornito di elevatore, altresì, è provvisto di portierato.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
 - facciate: rivestimenti con intonaco civile e caratterizzato da elementi verticali costituiti da mattoncini;
 - accesso portone - corpo scala: portoncino in vetro;
 - atrio corpo scale: pareti con intonaco civile/plastico, pavimentazione in palladiana;
 - scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo e pianerottoli in palladiana;
 - ascensore: presente;
 - servizio di portineria: presente;
 - condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: facciate e parti comuni: discrete/buone;
- si descrive inoltre che l'intero edificio è stato oggetto di un restauro conservativo generale, compresa la copertura.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Teano n. 2, piano: 1-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso/disimpegno, locale soggiorno, locale cucina, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano sotterraneo.

Appartamento

- esposizione: affaccio Sud/Est;
- porta di accesso: in legno blindata;
- infissi esterni: in legno a battente di colore bianco;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: di diversa fattura: ad ante con vetro centrale e laterale (sopraluce per la cucina), nonché, a soffietto per il locale camera;
- pareti: normalmente tinteggiate e di vari colori;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica per tutti i locali;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;

- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni; acqua calda sanitaria: prodotta dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt. 2,90 circa;
- condizioni generali: mediocri/discrete: l'appartamento risulta parzialmente restaurato e presumibilmente in epoca non recente.

Annessa Cantina

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in cemento al rustico;
- pareti e plafone: intonaco rustico parzialmente tinteggiato;
- punto luce: presente.

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura è fornita dell'attestato di certificazione energetica, codice identificativo n. 15146034658/13, registrato il 22/11/2013, valido fino al 22/11/2023, la cui copia è in allegato al presente elaborato peritale.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 20/11/2021, congiuntamente con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Pancrazio Timpano, e alla presenza, e previo consenso, dei locatari degli immobili pignorati, in forza di contratto di locazione abitativo registrato, acquisito in copia dall'esperto.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta dapprima che i beni immobili risultavano occupati da persone, in forza di contratto di locazione abitativo registrato.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 09/11/2021 dall'Ufficio Territoriale di Milano 3, l'esperto riporta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria risulta quanto segue, in relazione agli immobili pignorati: un **contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 10/10/2019 al n. 23631 serie 3t, con durata dal 10/10/2019 al 09/10/2023.**

Conseguentemente, si indicano di seguito in sintesi i dati essenziali del contratto: il contratto di locazione abitativo è stato stipulato in Milano in data 10/10/2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 in data 10/10/2019 al n. 23631 serie 3t; durata: anni 4 (quattro), dal 10/10/2019 al 09/10/2023; parti: locatori: i proprietari;

corrispettivo annuo: Euro 4.800,00.

In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo in esame (10/10/2019) è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (24/07/2020).

Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, che fa stato fino al 05/08/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 05/11/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Tomambé Massimiliano, in data 25/02/2014, ai nn. 14227/8906 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister.

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 05/11/2021, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, che fa stato fino al 05/08/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 05/11/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

IPOTECHE:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/03/2014, ai m. R.G. e R.P. 112481/1578, derivante da

[REDACTED]

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 24/07/2020, ai m. R.G. e R.P. 46464/30970, a

[REDACTED]

(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 638/2020)

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19/01/2022, ai m. R.G. e R.P. 25101/1701, a favore di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

[REDACTED]

(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 03/2022, G.E.: Dott. Giacomo Puricelli)

OSSERVAZIONI:

L'esperto fa presente che, con istanza al G.E. depositata in data 25/02/2022, la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. ha chiesto al G.E., ricorrendo le condizioni di legge, di voler disporre la riunione della procedura esecutiva R.G.E. 03/2022 alla più risalente portante R.G.E. 638/2020, adottando ogni provvedimento opportuno e consequenziale.

(La nota di trascrizione del suddetto pignoramento è in allegato all'istanza depositata dalla Banca).

- Altre trascrizioni: **Nessuna**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 05/11/2021, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, **ha rilevato l'ulteriore formalità - pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 03/2022, descritta analiticamente supra al Punto 5.2..**

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dall'Amministrazione Rag. Rodolfo Di Bisceglie, con sede in Milano, via Teano n. 10/1, Creditore procedente, che a mezzo mail in data 15/11/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione (dal 01/05 al 30/04): € 1.967,00

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

€ 4.055,00 circa

Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

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 gli eseguiti 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 conosciuto

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima che la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

In data 28/10/2021, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, servizio Agibilità on line, lo scrivente non ha potuto acquisire la documentazione richiesta, in quanto non era presente alcun documento digitale nell'archivio informatico.

In data 29/11/2021, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, Servizi on line, l'esperto ha presentato telematicamente l'istanza di accesso agli atti di fabbrica e successive modifiche; in data 29/12/2021, ha ricevuto dal competente Ufficio Visure l'invito alla prenotazione on line di un appuntamento per la visione del fascicolo edilizio richiesto, presso la Cittadella degli Archivi di via Gregorovius n. 15; alla data successivamente prenotata del 24/01/2022, l'esperto ha così effettuato l'accesso agli atti edilizi messi a disposizione con contestuale estrazione di copia:

Atti di fabbrica Teano 2/4 e Comasina 81/83:

- **Licenza per opere edilizie n. 1512 del 27/04/1960, Atti n. 252825/32779/59, in Via Teano 2 e 4 e Via Comasina 81 e 83**, per: costruzione di fabbricato di sette e cinque piani fuori terra ad uso di abitazioni e negozi con annessi laboratori ed autorimesse private;
- **Licenza per opere edilizie/Variante n. 3353 del 25/10/1961, Atti n. 149403/27751/1961, in Via Teano 2 e 4 e Via Comasina 81 e 83**, per: varianti facciata, ampliamento e sistemazioni interne a modifica delle opere autorizzate il 27/04/1960 con licenza n. 1512;
- **Certificato di Agibilità n. 369 del 15/11/2006, Atti PG 1023026/06, per: Via Teano 2/4, e sua Rettifica del 22/12/2006**, (e relativa Richiesta);

7.2. Conformità catastale

Preso atto di quanto sopra, in merito alla conformità edilizia catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e delle molteplici planimetrie Comunali acquisite con lo stato di fatto (compresa la Variante), l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo

effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica catastale attuale, Ma non risulta conforme alle planimetrie Comunali messe a disposizione, precisando che, in riferimento al frazionamento/fusione descritto nella visura storica, lo stesso non è stato rinvenuto tra le planimetrie Comunali, e pertanto, l'esperto non può fare altro che attestare che l'appartamento risulta difforme dallo stato di fatto, evidenziando che nelle planimetrie Comunali si evince che lo stesso non risulta come da planimetria catastale, ovvero derivante dal frazionamento di cui sopra.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento della visura e rettifica della planimetria catastale.

I **costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge l'unità immobiliare possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità immobiliari 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 e omogeneizzate in ordine alla Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998 e come segue:

Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 4.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	mq.	57,85	100%	57,85
balcone	mq.	1,32	30%	0,40
cantina	mq.	3,00	25%	0,75
Totale	mq.	62,17		59,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili **una buona proprietà in relazione all'ubicazione**, collocata in prossimità delle principali arterie primarie ad alta percorribilità e della Metropolitana Milanese, nonché, servita da tutti i servizi di supporto alla residenza elencati al capitolo specifico, conseguentemente, i beni si considerano appetibili per un ampio raggio di richiesta.

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'edificio e di tutti gli aspetti correlati all'impiantistica generale, l'esperto si è espresso precedentemente confermando che il compendio immobiliare risulta in un discreto/buono stato di manutenzione generale, confermando quanto già esposto al capitolo specifico.

In merito all'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, composta da due locali e servizi,

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 1°	57,85	€ 2.050,00	€ 118.592,50
Balcone	piano 1°	0,40	€ 2.050,00	€ 820,00
Annessa Cantina	piano S1	0,75	€ 2.050,00	€ 1.537,50
Totale		59,00		€ 120.950,00
Totale arrotondato				€ 121.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 121.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 6.050,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 4.055,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 108.895,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 109.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., e richiamando l'attenzione al contratto di locazione abitativo stipulato e registrato, e descritto in dettaglio al Capitolo 3° Stato occupativo, viene determinato il valore delle unità immobiliari considerandole occupate, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 109.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 93.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI

OCCUPATI - PREZZO BASE D'ASTA

€ 93.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato, riportandosi integralmente al contenuto dettagliato di cui al Capitolo 3° Stato occupativo, al Paragrafo 3.2.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dal sopralluogo eseguito, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale Non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 12 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 7 Aprile 2022

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) atto provenienza
- 6) doc. acquisita accesso atti presso Comune Milano
- 7) mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) contratto locazione abitativo registrato
- 9) mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale procedente
- 10) documentazione fotografica
- 11) visura ACE