

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1011/2022

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliare in Milano, Viale Mario Rapisardi n. 19



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano, Viale Mario Rapisardi n. 19 - piano 5-S1

Categoria: A3 [Appartamento]

Dati Catastali: **foglio 19 particella 194 subalterno 25**

Stato occupativo

Appartamento: occupato dalla proprietaria (casa coniugale)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: non conforme

Valore di mercato stimato: € 154.700.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 143.000,00

da occupato: € 114.000,00

LOTTO 001
(APPARTAMENTO CON CANTINA)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Piena proprietà di appartamento con cantina sito nel Comune di Milano in viale Mario Rapisardi n. 19, in zona periferica nord nel quartiere di Bruzzano, appartenente al Municipio 9, al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna. L'appartamento, ubicato al piano quinto, Scala 3 interno 71, mono affaccio su corte comune, è composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera oltre a balcone e a vano cantina al piano primo sottostrada.

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di appartamento con cantina sito nel Comune di Milano in viale Mario Rapisardi n. 19. L'appartamento, ubicato al piano quinto, Scala 3 interno 71, mono affaccio su corte comune, è composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera oltre a balcone e a vano cantina al piano primo sottostrada.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Masate come segue: (All. B)

Intestati:

- **XXXXXX XXXXXX** nata a _____ ! CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**
- **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** _____ CF
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXX XXXXXXXX;

Dati identificativi: foglio 19, particella 194, subalterno 25;

Dati di classamento categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 64 m², rendita € 454,48;

Indirizzo e piano: Milano, Viale Mario Rapisardi n. 19, piano 5-S1;

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

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2009 Pratica n. MI0552485 in atti dal 30/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47922.1/2009);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/06/2008 Pratica n. MI0586231 in atti dal 30/06/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 45016.1/2008);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nota: con Sentenza n. _____ pubblicata il _____ RG n. _____, il Tribunale di Milano, Sez. IX civile, ha dichiarato la cessazione degli effetti civili di matrimonio tra i sigg. **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXX XXXXXXXX**.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; vano scala comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Della cantina da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

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

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

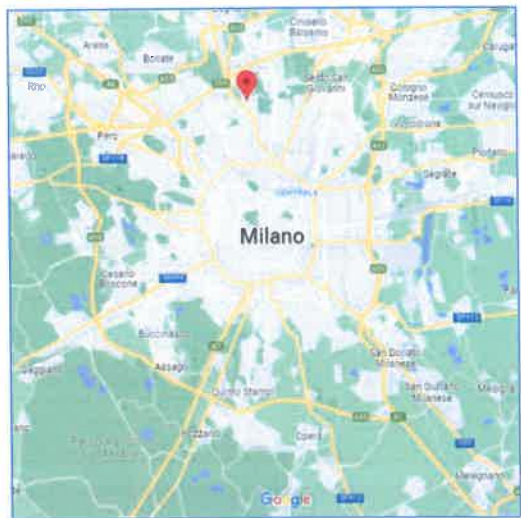
Il bene è ubicato nel Comune di Milano in viale Mario Rapisardi n. 19, in zona periferica nord nel quartiere di Bruzzano, appartenente al Municipio 9, al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti numerose attività commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 3 km): biblioteca, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, centro commerciale, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi, cimitero.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM 35, 40, 41, 52, 70, 176); metropolitana distante 1,5 km (linea M3 Gialla fermata Comasina); stazione ferroviaria distante 1 km (fermata Bruzzano FN); autostrada distante 3 km (Svincolo Cormano).



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di fabbricato degli anni '60 con accesso da cortile interno dopo aver superato cancello in metallo su strada e composto da nove piani fuori terra e due piani interrati.

L'immobile è adibito a residenza.

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso: in ferro smaltato.

Portone di ingresso: portone in alluminio e vetro.

Pareti esterne: in lastre di pietra al piano primo e klinker nei rimanenti piani.

Pavimentazione esterna: in blocchetti di porfido.

Pareti interne: in tessere di ceramica.

Pavimentazione interna: in marmo.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: a falde non praticabile con manto in cotto.

Solai: in c.a.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di appartamento, ubicato al piano quinto, Scala 3 interno 71, mono affaccio su corte comune, composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e camera oltre a balcone e a vano cantina al piano primo sottostrada.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 2,90 m.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.

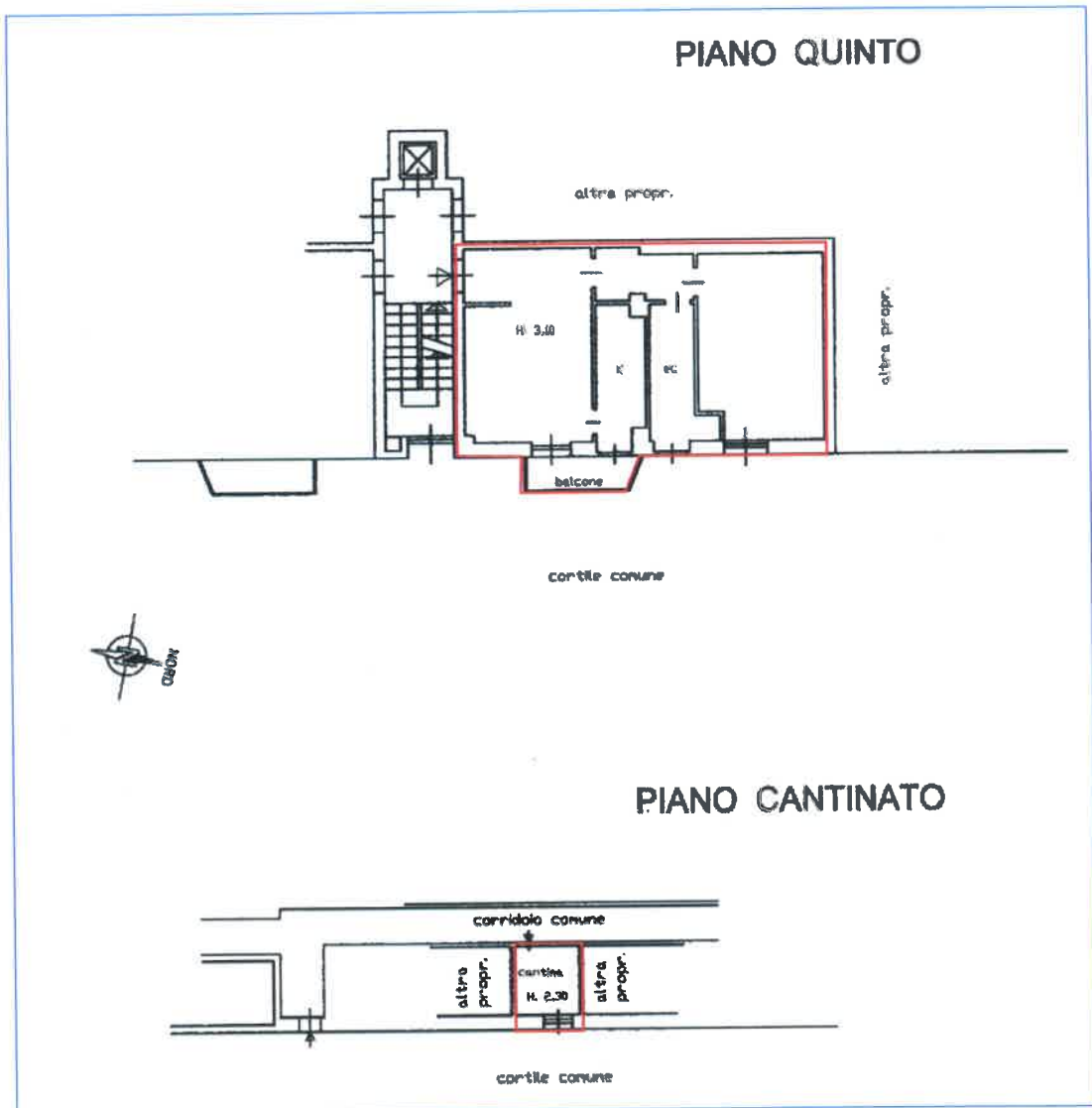


Figura 1 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne - appartamento:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: in legno e in legno e vetro.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e, in cucina e nel bagno, in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in PVC con doppio vetro e avvolgibili in PVC.

Impianto Elettrico: sottotraccia.



Impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa dotati di contacalorie e termovalvole.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas.

Descrizione delle componenti edilizie interne - cantina:

Porta di ingresso: anta battente in legno.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: tinteggiati.

Plafoni: tinteggiati.



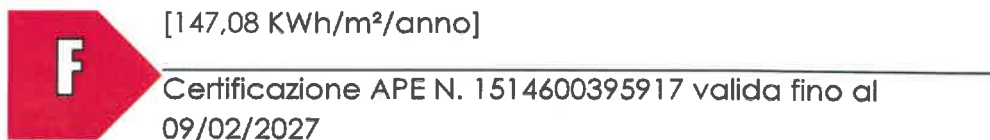
2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Milano in viale Mario Rapisardi n. 19, in zona periferica nord nel quartiere di Bruzzano, appartenente al Municipio 9, al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti numerose attività commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

2.5. Certificazioni energetiche (All. F)

L'attestato di Prestazione Energetica è stato recuperato dalla sottoscritta e viene allegato alla presente.



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano la presentazione del CIS è differita fino alla data di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

3. STATO OCCUPATIVO (All. E.)

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 12/09/2023 il bene risulta **occupato** dalla proprietaria (esecutata) sig.ra **XXXXXX XXXXXX** insieme ai due figli (di cui uno minore).

Nota: Con Sentenza n. _____ pubblicata _____ RG n. _____, il Tribunale di Milano, Sez. IX civile, ha dichiarato la cessazione degli effetti civili di matrimonio tra i sigg. **XXXXXXXX XXXXXX** e **XXXXXX XXXXXX** e contestualmente **l'assegnazione della casa coniugale** (immobile oggetto della presente relazione di stima) alla sig.ra **XXXXXX XXXXXX**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA (All. D.)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXX XXXXXX _____ I CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **XXXXXXXXXX XXXXXX** (attuale proprietario dal 07/07/2015), in seguito a scrittura privata di compravendita del _____ ai nn. _____ di repertorio a firma Notaio Luciano Quaggia, trascritto il _____ a Milano 1 ai nn. _____

XXXXXXXXXX XXXXXX _____ CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (attuale proprietario dal 07/07/2015), in seguito a scrittura privata di compravendita del _____ ai nn. _____ di repertorio a firma Notaio Luciano Quaggia, trascritto il _____ a Milano 1 ai nn. _____

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXX XXXXX _____ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario in regime di comunione dei beni fino al 28/10/2008 da ante ventennio in seguito ad atto di compravendita del _____ al n. _____ di rep. a firma del Notaio Pasquale Matarrese trascritto il _____ a Milano 1 ai nn. _____

XXXXXXXXXX XXXXXX _____ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario in regime di comunione dei beni fino al 28/10/2008 da ante ventennio in seguito ad atto di compravendita del _____ al n. _____ di rep. a firma del Notaio Pasquale Matarrese trascritto _____ a Milano 1 ai nn. _____

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. I.)

Dal certificato ipotecario depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante il servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 12/09/2023, 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, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Con Sentenza n. pubblicata RG n. il Tribunale di Milano, Sez. IX civile, ha dichiarato la cessazione degli effetti civili di matrimonio tra i sigg. **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXX XXXXXXXX** e contestualmente l'assegnazione della **casa coniugale** (immobile oggetto della presente relazione di stima) alla sig.ra **XXXXXXX XXXXXXXX**.

Nota: tale sentenza **non** risulta trascritta.

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

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta ai n. a firma del Notaio Luciano Quaggia del } a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** a carico di **XXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** (proprietari esecutati).

Importo ipoteca € 201.000,00

Importo capitale € 134.000,00

Durata anni 30

Nota: in calce a detta formalità si segnala annotamento in surrogazione del 19/02/2010 ai n. 9548/1463 a firma del Notaio Enrico Masini del 12/02/2010 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

- **Pignoramenti**

Pignoramento, atto del 09/09/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n di repertorio, trascritto il a Milano l ai nn. a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** (proprietari esecutati).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio della Dott.ssa Chiara Salvini che ha fornito le informazioni che seguono **(All. F)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 10,60/1000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 1.850,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 13.939,21
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato G. e Allegato H.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, 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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona - ARU – Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23).

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. J.):

Come da atto di compravendita del 28/10/2008 risulta che "la costruzione delle opere relative a quanto in oggetto è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 (licenza edilizia del 23 gennaio 1961 prot. n. 225) [...] per la realizzazione di opere interne è stata presentata **denuncia di inizio attività** al Comune di Milano in data 14 maggio 2008 n. **394955** di protocollo (dichiarazione di fine lavori - certificazione di collaudo finale del 2 luglio 2008 prot. n. 532654)".

Inoltre, dalla documentazione reperita dalla sottoscritta in seguito ad accesso agli atti, risulta che per il fabbricato di via Rapisardi n. 19 è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 366** del 13/09/2004 – Atti 911656/2004.

7.2. Conformità edilizia:

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alla tavola di progetto dell'ultimo titolo edilizio.

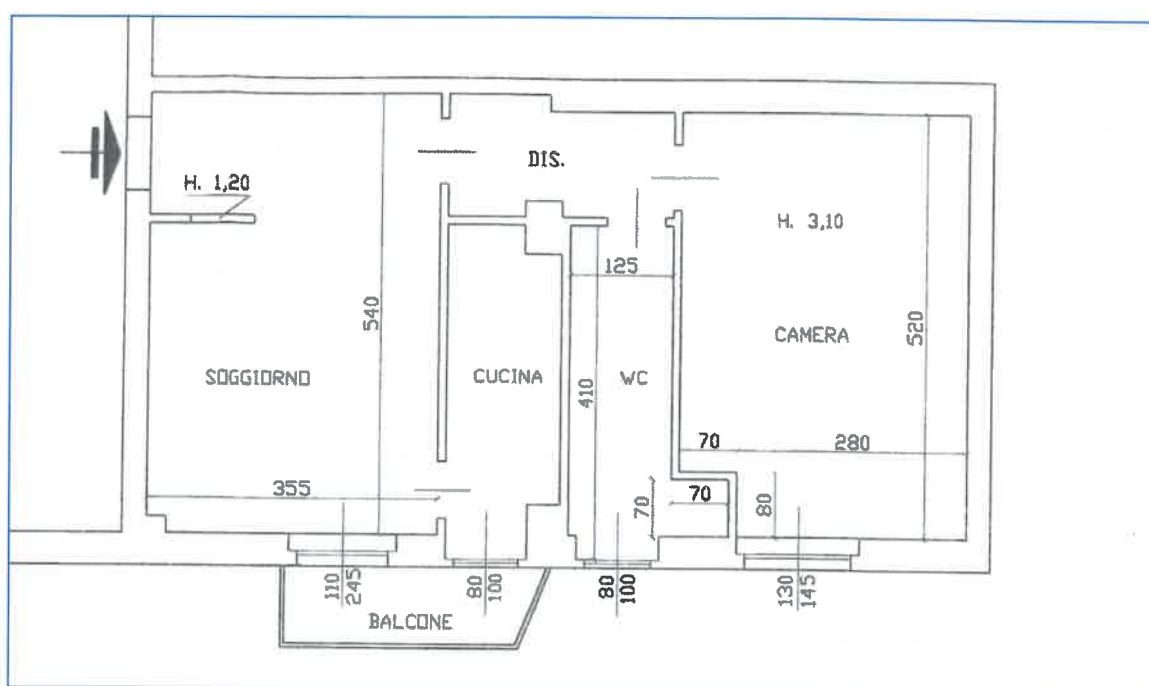


Figura 2 - Estratto tavola di progetto DIA del 2008

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto rilevato per le seguenti motivazioni:

- Non è correttamente indicata l'altezza interna dei locali;
- Non è correttamente indicato il piano cantinato ed in particolare il percorso tra la scala comune e la cantina di proprietà.

La planimetria risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA per "esatta rappresentazione grafica".

Nota: a seguito delle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate con Nota prot.14709 del 23/06/2020 l'appartamento e la cantina, in seguito alla variazione catastale presentata tramite Docfa, devono possedere identificativi catastali e planimetrie

distinte. Il perito evidenzia quindi che, a seguito di variazione catastale, si verranno ad avere due nuovi subalterni generati, per divisione, dall'attuale unità.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 100,00.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.5	60,00	1,00	60,00
Balcone P.5	3,00	0,25	0,75
Cantina P. S1	4,50	0,25	1,13
totale	67,50		61,88

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si 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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "abitazioni civili" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 2.000 / prezzo max. 2.500 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 6,80/ prezzo max. 8,90 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - ZONABOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

- (consultazione settembre 2023).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni in stabili di fascia media"

valore di compravendita (minimo) 2.179/ (massimo) 3.003 (€/m²)



valore di locazione (minimo) 7,00 / (massimo) 9,60 (€ /m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

The screenshot shows a real estate listing on the website Immobiliare.it. The header includes the site logo and navigation links: Agenzie, Prezzi immobili, Valute casa, and Mutui. Below the header, there are navigation controls: '< Lista Annunci' on the left and '< Precedente 1 di 999+ Successivo >' on the right. The main content area features two photographs of an empty room with light-colored walls and a wooden floor. A watermark 'immobiliare.it' is visible over the images. Below the photos, the listing title is 'Bilocale viale Mario Rapisardi 19, Bruzzano, Milano', with the address 'Milano • Bruzzano • Viale Mario Rapisardi' underneath. At the bottom, the price is listed as '€ 149.000' and the property details are shown as '2 locali', '65 m² superficie', '1 bagno', and 'piano'.

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > Precedente 1 di 999+ Successivo >

16 Foto Planimetria

Bilocale viale Mario Rapisardi 15, Bruzzano, Milano
Milano • Bruzzano • Viale Mario Rapisardi

€ 162.000 2 locali 50 m² superficie 1 bagno 1 piano

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > Precedente 1 di 999+ Successivo >





23 Foto 2 Planimetrie FotoPlan Video

Trilocale viale rapisardi 15, Bruzzano, Milano
Milano • Bruzzano • Viale rapisardi

€ 199.000 3 locali 75 m² superficie 1 bagno 4 piano

9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **2.500,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 1	61,88	€ 2.500,00	€ 154.700,00
			€ 154.700,00

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 1	€ 154.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 7.735,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 600,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 3.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 142.665,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 142.665,00
arrotondato:	€ 143.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 114.132,00
arrotondato:	€ 114.000,00

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

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 25/09/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visura catastale storica Lotto 1
- C. Planimetria catastale Lotto 1
- D. Atti di provenienza Lotto 1
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Attestato di Prestazione Energetica
- G. Informazioni condominiali da Amministratore
- H. Regolamento di Condominio
- I. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- J. Sentenza di divorzio
- K. Atti di fabbrica