

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

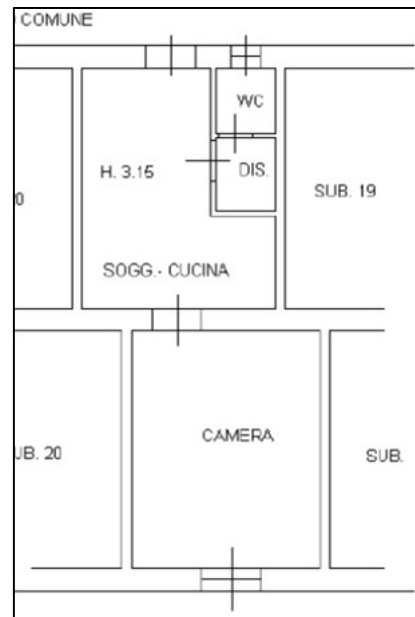
AGGIORNAMENTO ALLA PERIZIA DI STIMA

RGE 1243/2021 RIUNITA A RGE 838/2024

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Padova, 31



Premesso che con provvedimento in data 15/10/2024 l'ill.mo GE disponeva: "che l'esperto stimatore , successivamente alla riunione al presente fascicolo della procedura avente RGE 838/2024, depositi aggiornamento alla perizia di stima con riferimento alla quota pignorata in titolarità dell'agenzia del demanio",

tutto ciò premesso il sottoscritto espone quanto segue.



INDICE SINTETICO

Dritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori)

Dati Catastali

Bene in Milano (MI) Via Padova, 31 piano: 1

Abitazione

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 233, particella 201, subalterno 20

Stato occupativo

Corpo unico: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 ed è trascritto contro entrambi i comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Prezzo valutato da LIBERO: € 114.600,00 - €2.000,00 = € 112.600,00



LOTTO UNICO

(Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Padova n. 31 consistente in appartamento a piano primo (secondo fuori terra).

Composta da:

rappresentato nella planimetria catastale: soggiorno-cucina, antibagno, bagno, camera.

rilevato: soggiorno-cucina, bagno, camera. In merito alla assenza di antibagno si dirà meglio al paragrafo 7 seguente – regolarità edilizia.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 19/07/2005 rep. 129748 racc. 7630 (vedi allegato 8) i Debitori della procedura RGE 1243/2021 divenivano pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'atto di provenienza riporta che i Debitori dichiaravano di essere entrambi di stato civile libero alla data del rogito.

Come riportato nella certificazione notarile in data 07/10/2024 a firma Notaio

, il Debitore

– Proprietario per la quota di 1/2, decedeva in Egitto nel 2013, e non risultano dichiarazioni di successione o accettazioni di eredità trascritte.

All'esito del procedimento per la nomina del Curatore dell'Eredità Giacente, decorsi 10 anni dal decesso, l'eredità è stata devoluta allo Stato ex art. 586 c.c.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di _____ come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

Intestato:

-

- Proprietà 1/2*

-

- Proprietà 1/2

dati identificativi: foglio 233, particella 201, subalterno 20

dati classamento: zona cens. 2; cat. A/4; classe 5; consistenza 2,5 vani; Superficie catastale:

Totale: 44 m², totale escluse aree scoperte: 44 m²; rendita € 296,96

indirizzo: Via Padova n. 31 piano: 1;

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

*Nota dell'esperto: come già esposto al paragrafo precedente, il Debitore

– Proprietario per la quota di 1/2, decedeva in Egitto nel 2013. All'esito del procedimento per la



nomina del Curatore dell'Eredità Giacente, decorsi 10 anni dal decesso, l'eredità è stata devoluta allo Stato ex art. 586 c.c.

Coerenze

Dell'appartamento:

da Nord-Est in senso orario: altra u.i., via Padova, altra u.i., ballatoio comune.

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: edifici residenziali di medie dimensioni (4-5 piani fuori terra)

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: metropolitana linea 1 fermata Pasteur a circa 400 m, metropolitana linea 2 fermata Loreto a circa 500m. Stazione Lambrate FS a circa 1,5km.

Principali collegamenti viabilistici: a Tangenziale Est di Milano a 3 km circa, collegamento con le autostrade A4, A1 e sistema autostradale lombardo.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato di ringhiera costituito da cinque piani fuori terra. La costruzione è datata: secondo quanto riferito dall'ufficio comunale competente, probabilmente risalente a prima del 1927.

L'accesso all'immobile avviene dall'androne carraio e pedonale posto sulla via Padova. Da qui si giunge al vano scale che conduce al ballatoio del piano primo, ove è ubicato l'appartamento in oggetto.

- struttura: muratura portante;
- facciate: rivestimento in intonaco e tinteggiatura;
- accesso: portone in legno a battente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento e 5 rilievo fotografico)

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Padova n. 31 consistente in appartamento a piano primo composto da:

soggiorno-cucina, bagno, camera. In merito alla assenza di antibagno si dirà meglio al paragrafo 7 seguente – regolarità edilizia.

- esposizione: doppio affaccio sud-est e nord-ovest;
- porta di accesso: in legno a due battenti, contro-porta interna in legno e vetro;
- infissi esterni: alluminio con vetrocamera;



- sistema di oscuramento: persiane scorrevoli;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica in bagno ed in zona cottura. Si segnala la presenza di danneggiamenti delle pitture e delle finiture dei plafoni di bagno e zona cottura.
- pavimenti: ceramico in tutto l'alloggio;
- impianto citofonico: presente, solo voce;
- impianto elettrico: in parte sotto traccia, in parte realizzato con cavi "volanti";
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: assente; caldaia per riscaldamento non presente;
- acqua calda sanitaria: boiler istantaneo a gas installato nel locale soggiorno-cottura;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, doccia;
- altezza dei locali: camera 3,15m, soggiorno e bagno 2,90m circa, zona cottura 3,05m;
- condizioni generali: scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Appartamento: lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico regionale: non risultano APE o ACE registrati relativi all'immobile in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite. Ad un esame visivo gli impianti appaiono in stato conservativo scarso.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'Amministratore comunicava che il CIS non è presente. Si vedano le lettere all. 11 e 11a allegate alla presente.

In merito alla pertinenza del CIS, si riferisce quanto segue:

Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 4963 del 20/06/2022 si disponeva il differimento dei termini per l'obbligo di dotazione di CIS sino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale, attualmente in itinere.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 15/06/2022.

La scrivente, unitamente al Custode giudiziario, è stata ricevuta da terzi che dichiaravano di occupare l'unità immobiliare senza titolo.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate comunicava che: "a nome degli esecutati in oggetto non risultano registrati, in qualità di danti causa, contratti di locazione o comodato ancora in essere aventi ad oggetto immobili siti in Milano, via Padova n. 31.



Quanto alle locazioni/comodati non più in essere, si segnala il seguente contratto di locazione (del quale si allega il riepilogo alla presente pec) intestato al sig. _____ sull'immobile oggetto della procedura:

- N. 12379 serie 3T registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 02/10/2014, scaduto in data 14/09/2018" (si veda l'all. 6 – Lettera Agenzia delle Entrate e all. 6a - richiesta copia contratto scaduto).

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio _____, redatto in data 17/12/2021 (all. 7), nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. versato in atti, a firma notaio _____, redatto in data 07/10/2024 (all. 7a), implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 8) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 9). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

In forza di atto di compravendita in data 19/07/2005 rep. 129748 racc. 7630 Trascritto a Milano 1 in data 29/07/2005 ai nn. 58873/32654 Rogante: Notaio Ferrari Emanuele Sede: Milano
Si veda la copia reperita dal sottoscritto – allegato 8 alla presente.

A favore:

- Proprietà 1/2*
- Proprietà 1/2

Contro:

- Proprietà 1/1

*Come riportato nella certificazione notarile in data 07/10/2024 a firma Notaio _____, il Debitore

– Proprietario per la quota di 1/2, decedeva in Egitto nel 2013, e non risultano dichiarazioni di successione o accettazioni di eredità trascritte.

All'esito del procedimento per la nomina del Curatore dell'Eredità Giacente, decorsi 10 anni dal decesso, l'eredità è stata devoluta allo Stato ex art. 586 c.c.

4.2 Precedenti proprietà

L'immobile era pervenuto a _____ sopra generalizzato in forza di atto di compravendita antecedente il ventennio – atto in data 28/06/1990 Repertorio n. 24004 Trascritto a Milano 1 il 24/07/1990 ai nn. 29743/21177 Rogante: Notaio _____.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio _____, redatto in data 17/12/2021 (all. 7), nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. versato in atti, a firma notaio _____, redatto in data 07/10/2024 (all. 7a), implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 8) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente



mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 9). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

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

L'atto di provenienza menziona espressamente il Regolamento di Condominio – all. 12 alla presente. L'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.

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

- Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Notaio
in data 19/07/2005 rep. 129749/7631 per €150.000,00 – capitale €300.000,00 –
iscritta a Milano 1 il 29/07/2005 ai nn. Registro Particolare 14722 Registro Generale 58874
A favore:
Contro:

- Proprietà 1/2
- Proprietà 1/2

- Pignoramenti

Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 22/09/2015 ai nn. 51955/36323
A favore:
Contro:

- Proprietà 1/2
- Proprietà 1/2

Il sottoscritto ha contattato il Legale del Creditore per avere informazioni in merito alla procedura relativa al Pignoramento di cui sopra. Il Legale trasmetteva comunicazione ove confermava l'estinzione della procedura del 2015 – vedi mail all. 14.

Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 14/12/2021 ai nn. 98508/68520
A favore:
Contro:

- Proprietà 1/2
- Proprietà 1/2

Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 07/08/2024 ai nn. 57303/42945
A favore:
Contro:
di Proprietà per la quota di 1/2

- Per il diritto

- Altre trascrizioni
Nessuna



- Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (all. 9) e rispetto alle relazioni notarili in atti (all. 7 e 7a) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo trasmetteva la documentazione che si allega (all. 11 e 11a comunicazione e all. 12 regolamento condominiale).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
Millesimi di proprietà: 16,08; Millesimi Generali 16,77
Acqua potabile: n.d.
Millesimi di riscaldamento: non pertinente

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: € 1.014,00 circa
 - spese maturate nella gestione 2019/2020: € 652,76
 - spese maturate nella gestione 2020/2021: € 691,45
 - spese gestione 2023/2024: 1.014,37
 - posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente: n.d.;
- L'Amministratore riferiva che per le gestioni pregresse e quella attualmente in corso (1/10/24-30/9/2025) l'importo che i signori devono al condominio è di € 14.520,64.
- cause in corso: contenzioso tra il Condominio, una Condoina e il di lei Conduttore, per l'uso delle parti comuni; l'Amministratore di Condominio segnalava a suo tempo l'intervento del Condominio stesso nella presente procedura.

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

No.

L'appartamento si trova al piano primo. L'immobile, nel 2023, è stato dotato di impianto ascensore. L'impianto, tuttavia, è fruibile unicamente mediante chiave. Per poter avere diritto all'utilizzo, un eventuale acquirente dovrebbe corrispondere all'Amministrazione condominiale la quota di spettanza relativa alla spesa sostenuta per l'installazione dell'impianto.



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano come "TUC – Tessuto urbano consolidato – Tessuti urbani compatti a cortina – ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile" – Art. 2.1.2 delle Norme di Attuazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (domande accesso atti e solleciti - all. 13):

L'atto di provenienza, datato 19/07/2005, riporta che le opere edilizie per la realizzazione dell'immobile di cui è parte la u.i. pignorata sono iniziate anteriormente al 01/09/1967 e che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche soggette ad alcun provvedimento amministrativo.

In merito alla costruzione del fabbricato:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano accesso agli atti di fabbrica relativi all'immobile, i quali comunicavano che si tratta di edificio di vecchissima costruzione, realizzato presumibilmente antecedentemente al 1927 – vedi mail all. 13c.

Sulla base della comunicazione dell'Ufficio Visure, della tipologia edilizia (fabbricato di ringhiera "vecchia Milano") e delle modalità costruttive, è possibile confermare quanto indicato nell'atto di provenienza, ovvero che la costruzione è iniziata in data antecedente al 1967.

In merito alle successive modifiche:

Il sottoscritto ha richiesto accesso ai fascicoli relativi a pratiche edilizie per modifiche interne sia all'ufficio visure centrale del comune di Milano sia al Consiglio di Zona competente.

Allo stato attuale, nonostante integrazioni e solleciti (vedi corrispondenza all. 13a-b-d) non è stato dato seguito alle richieste.

Nella documentazione in atti, atto di provenienza, visura catastale ecc. non sono disponibili informazioni in merito alla data di presentazione delle pratiche edilizie, al numero di protocollo o ai nominativi con i quali le pratiche sono state presentate. In difetto di tali informazioni gli archivi comunali difficilmente sono in grado di reperire le pratiche edilizie.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto a tutela del futuro acquirente quantificherà i costi per la presentazione di CILA in sanatoria relativa alla distribuzione interna dei locali, in particolare a bagno e antibagno e cucinino.

Lo scrivente integrerà tempestivamente la presente relazione qualora la documentazione edilizia venisse messa a disposizione dai competenti uffici.

7.2 Conformità edilizia:

Come già esposto al paragrafo precedente, nonostante richieste e solleciti, ad oggi non sono state reperite pratiche edilizie riferibili all'attuale stato dei luoghi.

La distribuzione di tavolati rilevata alla data del sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale presente nella banca dati del catasto, datata 29/11/2004, a meno della assenza dell'antibagno rappresentato nella planimetria.

Tale circostanza non è ammessa dai vigenti regolamenti igienico-edilizi.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario provvedere al ripristino della parete e serramento divisorio tra bagno e antibagno, e presentare CILA in sanatoria riferita alla situazione rappresentata nella planimetria catastale.

Dei costi di ripristino e CILA si terrà conto nella valutazione economica del bene.



7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato non si sono riscontrate difformità, ad eccezione della assenza dell'antibagno.

Come già esposto al paragrafo 7.2 precedente, ai fini della regolarizzazione sarà necessario provvedere al ripristino della parete e porta dell'antibagno.

Dei costi di ripristino si terrà conto nella valutazione economica del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Appartamento	mq.	43,4	100%	43,4
		43,4		43,4
		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 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 – quotazioni aggiornate al 2024

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – semestre 2 2021
Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO
quotazioni di abitazioni civili in stato conservativo normale: da 2.300 €/mq. a 3.100 €/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi Listino 1 del 2024
Città - Settore NORD
zona 20 Padova - Palmanova (COMPRAVENDITA)
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare Valore di compravendita prezzo min. €/m² 2.200,00 prezzo max. €/m² 3.100,00
zona 27 Turro - Precotto (COMPRAVENDITA)



Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare Valore di compravendita prezzo min. €/m² 2.600 prezzo max. €/m² 3.700,00

Nell'ambito dell'aggiornamento della presente relazione, si rileva un aumento delle quotazioni e dei prezzi richiesti per la zona nel suo complesso. Premesso che l'incarico al sottoscritto riguarda l'aggiornamento della perizia con riferimento alla quota pignorata in titolarità all'Agenzia del Demanio, e non una ri-valutazione del prezzo, il sottoscritto ritiene che la valutazione a suo tempo esposta sia tuttora congrua. Un eventuale maggior interesse del mercato per immobili nella zona potrà certamente emergere in sede di asta. La procedura di asta favorisce la normale dinamica del mercato, in cui le offerte rispecchiano il reale valore di scambio del bene.

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile, in particolare collocati nel medesimo immobile di via Padova 31. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, valutato come libero, si stima in: €128.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	43,4	€ 2.949,31	€ 128.000,00
			TOTALE	€ 128.000,00

Totale LOTTO UNICO € 128.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 128.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 6.400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: CILA in sanatoria distribuzione interna. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 2.000,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti, ripristino dell'antibagno. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 5.000,00

€ 114.600,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 114.600,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 85.950,00

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.

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €1.000, vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €2.000 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

Prezzo valutato da LIBERO: € 114.600,00 - €2.000,00 = € 112.600,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente. Immobile occupato da terzi senza titolo – ved. Paragrafo 3 precedente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1. Per completezza si riporta che l'immobile consiste in un bilocale di poco più di 43mq lordi, non divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto _____ dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC, all'esecutato a mezzo posta elettronica ordinaria ed al Legale della esecutata costituita a mezzo PEC.

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 13 dicembre 2024

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa ed elaborato planimetrico
- all. 2. planimetria catastale appartamento cat. A4
- all. 3. visura storica catastale appartamento cat. A4
- all. 4. pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 5. rilievo fotografico
- all. 6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate in merito a locazioni/comodati
- all. 7. certificati notarili
- all. 8. titolo di provenienza
- all. 9. aggiornamento ispezioni ipotecarie al 2024
- all. 10. certificato di residenza Debitore
- all. 11. comunicazione dell'Amministrazione, aggiornamento 2024 e relativa documentazione
- all. 12. regolamento di condominio
- all. 13. richieste atti di fabbrica, integrazioni e solleciti
- all. 14. Comunicazione Legale creditore in merito a procedura estinta
- all. 15. nomina e quesito conferito all'esperto, provvedimento per integrazione e aggiornamento
- all. 16. giuramento dell'esperto
- all. 17. copia privacy della perizia

