

## Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

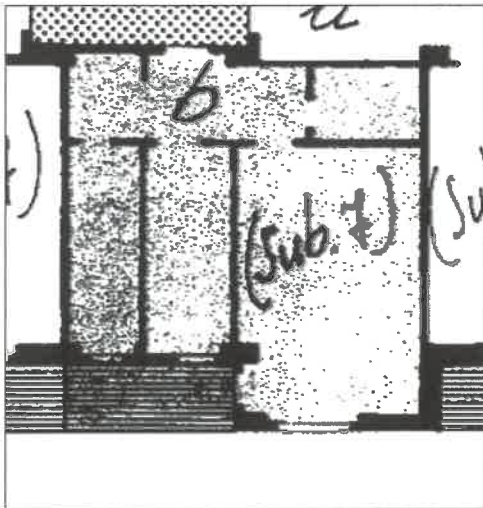
**LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE  
DEPOSITATA PER Atti di fabbrica allegati**

**RGE 117/2023**

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Borgese, 12



**INDICE SINTETICO**

**Dritto e quote pignorati:** PIENA PROPRIETÀ per 1/1

**Dati Catastali**

**ABITAZIONE:**

Bene in Milano (MI) via Giuseppe Antonio Borgese, 12

Categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **220**, particella **277**, subalterno **35**

**Stato occupativo**

Libero alla vendita

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni e dedotte le spese condominiali**

Piena proprietà – da libero: € 151.393,04

Piena proprietà – da occupato: n.p.

**Criticità da segnalare**

-

**LOTTO UNICO**

(Abitazione)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE**

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Giuseppe Antonio Borgese, 12 consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: ingresso, soggiorno/camera, cucinino, bagno, ripostiglio e balcone.

**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 18/01/1985 dott. Ferrante Cazzaniga Donesmondi, Repertorio n.: 31568 e 31569 Trascrizione a Milano 1 del 05/02/1985 Registro generale n. 4001 Registro particolare n. 3236, l'odierno Debitore diveniva proprietario della **quota di 1/2 del bene**;
- In forza di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Milano il 07/01/2004 rep. 71/04, trascritta a Milano 1 il 29/01/2004 ai nn. 5482/3258 l'odierno Debitore diveniva proprietario della **restante quota di 1/2**; (vedi **all. 7** Certificato notarile, **all. 8** copia atto di provenienza e **all. 15** sentenza, reperiti dal sottoscritto).

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

Intestato:

██████████ nato a ██████████ (██) il ██████████ c.f. ██████████ -(99) Da verificare da verificare

██████████ nato a ██████████ (██) il ██████████ c.f. ██████████ - Da verificare da verificare

- ██████████ nato a ██████████ (██) il ██████████ c.f. ██████████ - Proprietà 3/4 dati identificativi: **foglio 220 particella 277, subalterno 35**

dati classamento: zona cens: 2 cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3 vani; Superficie catastale: -; rendita € 410,58

indirizzo: VIA GIUSEPPE ANTONIO BORGESE n. 12 Piano 1;

dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

**\*Nota dell'esperto:** come riportato nel Certificato Notarile ex art. 567 c.p.c., il debitore risulta intestatario della proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita del 18/01/1985 per la quota di 1/2 ed in forza di sentenza di divisione per la restante quota di 1/2 (vedi quanto esposto al paragrafo 1.2 e 4.1 - **all. 8** copia atto di provenienza e **all. 15** sentenza, reperiti dal sottoscritto). La visura catastale non recepisce correttamente l'intestazione attuale del bene, in quanto è errata e non aggiornata. La discrepanza è ascrivibile ad un errore materiale nella nota di trascrizione della sentenza n. 00049/2004 sopra menzionata – vedi **all. 15**.

La sentenza reperita dal sottoscritto indica chiaramente l'assegnazione dell'intero bene al Debitore.

### Coerenze

Da Nord-Est in senso orario: altra u.i., enti comuni, altra u.i., cortile 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 DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Milano Lancetti a circa 3,5 km, stazione metropolitana linea 5 Lilla fermata Cenisio a circa 500 m. Linee ATM di superficie a poche decine di metri su via Cenisio.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6 km dallo svincolo di v.le Certosa delle Autostrada A4 e A8.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un ampio complesso condominiale edificato intorno al 1960. L'accesso al complesso avviene dalla via Borgese, dal portone del fabbricato fronte strada. Dall'androne si accede al cortile interno. Attraversato il cortile, sul lato opposto a quello di ingresso, si accede al fabbricato identificato dal civico n. 12 in cui si trova la u.i. L'ingresso avviene da porta a vetri che dà accesso all'androne condominiale ed al vano scale e ascensore comune. L'appartamento apre sul pianerottolo a piano primo (secondo fuori terra).

- Struttura: cemento armato;
- facciate: in parte in mattoncini a vista ed in parte in intonaco e tinteggiatura;
- accesso: porta a vetri su cortile interno;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: **presente**;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

#### ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Giuseppe Antonio Borgese, 12 consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: ingresso, soggiorno/camera, cucinino, bagno, ripostiglio e balcone.

- esposizione: affaccio Nord-Est e Nord-Ovest;
- porta di accesso: porta a battente;
- infissi esterni: telaio in metallo e vetro singolo;

- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente;
- pareti: in parte normalmente tinteggiate;
- pavimenti: graniglia di marmo, gres ceramico nella cucina;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno e nella cucina;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: boiler istantaneo a gas installato in bagno, **molto datato**;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo e vasca;
- altezza dei locali: h 2,90 m;
- condizioni generali: **scarse. Immobile in stato di abbandono da diverso tempo.**

#### 2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risulta registrato alcun APE registrato riferibile all'immobile in oggetto.

#### 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

#### 2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore inviava copia del Certificato di Idoneità Statica (vedi **all. 14**).

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, l'accesso avveniva mediante l'ausilio di un fabbro. L'immobile alla data del sopralluogo era libero da persone e cose.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva: "si comunica che da ricerche al Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, a nome di: • ██████████ nato a ██████████ il ████████/██████/██████ c.f. ██████████ non risultano registrati contratti di locazione nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato".

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6a e la copia comodato all. 6b** alla presente.

#### 3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente.

#### 4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Dott. [REDACTED], redatto in data 26/04/2023 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia 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. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

##### 4.1 Attuale proprietà

###### Piena proprietà per 1/1 di

[REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

**Per la quota di 1/2** In forza di atto di compravendita in data 18/01/1985 dott. [REDACTED] Donesmondi, Repertorio n.: 31568 e 31569 Trascrizione a Milano 1 del 05/02/1985 Registro generale n. 4001 Registro particolare n. 3236. La restante quota di 1/2 era di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

###### Contro:

[REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

**Per la restante quota di 1/2** in forza di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Milano il 07/01/2004 rep. 71/04 trascritta a Milano 1 il 29/01/2004 ai nn. 5482/3258 – **all. 15** alla presente

###### Contro:

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED] per la quota di 1/4

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED] per la quota di 1/4

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED] per la quota di 1/4

**Nota dell'esperto:** come rilevato anche nel Certificato Notarile in atti, le quote indicate nella nota di trascrizione della sentenza di divisione risultano errate in quanto il sig. [REDACTED] era proprietario della quota di 1/2 e pertanto la quota di ciascun erede è pari a 1/6, così come da successione riportata al paragrafo 4.2 che segue.

**Si dovrà procedere alla rettifica della nota di trascrizione che, a quanto risulta, è viziata dall'errore materiale nell'indicazione delle quote.** Tale operazione avrà un costo, esposto nella tabella delle decurtazioni di seguito. Oltre che in Conservatoria, le quote andranno rettificate anche in Catasto.

##### 4.2 Precedenti proprietà

- Dichiarazione di **successione in morte** di [REDACTED], successione apertasi in data 23/02/1991 e trascritta a Milano 1 il 19/05/2001 ai nn. 29026/19941

###### A favore:

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED] per la quota di 1/6

Accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario a favore di [REDACTED] trascritta a Milano 1 il 27/07/1992 ai nn. 51752/32192.

**Nota dell'esperto:** non risultavano trascritte accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED].



Come segnalava diligentemente il Custode successivamente all'incarico del sottoscritto del 07/01/2003, veniva trascritta in data 14/12/23 accettazione tacita dell'eredità. Veniva trascritta dallo studio legale [redacted] difensore del creditore.

**A favore:**

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] ( [redacted] ) c.f. [redacted] per la quota di 1/6

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] ( [redacted] ) c.f. [redacted] per la quota di 1/6

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] ( [redacted] ) c.f. [redacted] per la quota di 1/6

**Contro:**

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] ( [redacted] ) c.f. [redacted]

La nota di trascrizione è allegata alla relazione del Custode avv. Bossi Carlo depositata il 3/05/2024

## 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 del Notaio Dott. [redacted], redatto in data 26/04/2023 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia 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. 12**). 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**  
Nessuno che risulti trascritto.

Infine, l'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio**, l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso (vedi regolamento condominiale **all. 13**).

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

#### ● Pignoramenti

**Atto di pignoramento** trascritto a Milano 1 in data 17/03/2023 ai nn. 18158/13518

**A favore:** [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]

**Contro:**

[redacted] nato a [redacted] ( [redacted] ) il [redacted] c.f. [redacted]

#### ● Altre trascrizioni

Nessuna che risulti trascritta

#### ● Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 12**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare**

Come precisato dal competente ufficio comunale nella lettera inviata (**all. 10a** alla presente), l'immobile è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 2261 del 28/06/1961, antecedentemente alle norme sull'edilizia economica e popolare, **e non ricade in convenzioni** che ne limitano l'alienazione ai sensi delle normative vigenti.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo studio Ranieri & Associati sito in Via Aldini, 61 Milano. Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. L'amministratore trasmetteva la comunicazione che si allega (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,01

**6.1 Spese di gestione condominiale**

- importo spese fisse annuali: € 1.100,00 circa
- spese maturate nella gestione 2023: € 1.191,65
- spese preventivo nella gestione 2024: € 964,61
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 2.156,26
- cause in corso: l'Amministratore riferiva: *"No, solo il recupero della morosità"*

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 è posto a piano primo. L'immobile è dotato di impianto ascensore, ma vi è la presenza di gradini nell'androne condominiale, non attrezzato con montascale o altro dispositivo per il superamento delle barriere architettoniche.

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile: Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile



### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – estratti copie atti consultati):**

L'atto di provenienza, stipulato anteriormente alla legge 47/1985, non riporta nulla in merito alla costruzione del fabbricato. Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti. Risultava che l'immobile era stato edificato in forza di **concessione edilizia n. 2261 del 28/06/1961**. Vedi **all. 10 e 16** alla presente.

#### **In merito agli atti di fabbrica:**

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Milano accesso agli atti di fabbrica. Dalle indagini del competente ufficio comunale risultava che l'immobile è stato realizzato in forza di Concessione edilizia n. 2261 del 28/06/1961 – vedi **all. 10** copia concessione.

Stante tutto quanto sopra, e sulla base delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio, è possibile affermare che la costruzione è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967.

#### **Conformità edilizia:**

Come già esposto, il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '60. Il sottoscritto ha confrontato lo stato di fatto rilevato, con la planimetria allegata all'atto di compravendita del dante causa del Debitore. Non si sono rilevate difformità.

#### **In merito all'agibilità**

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti. Dalle indagini del competente ufficio comunale risultava certificato di agibilità n. 613 del 05/11/2003 (vedi **all. 16** copia agibilità).

### **7.2 Conformità catastale**

Il sottoscritto ha richiesto copia della planimetria catastale presso i competenti uffici. La planimetria non risulta presente nella banca dati informatizzata del Catasto. L'immobile è stato identificato tramite la planimetria allegata ad un atto precedente.

Il sottoscritto, con **istanza in data ottobre 2023** ha richiesto l'informatizzazione della planimetria cartacea. **Nonostante numerose richieste e solleciti**, gli uffici non hanno reso disponibile la planimetria (vedi sollecito **all. 17**).

In caso di planimetria irreperibile è possibile presentare nuova scheda catastale per conto della procedura. Per poter presentare la nuova scheda è necessario che il catasto risponda per iscritto che la planimetria è mancante, ed allegare tale lettera alla presentazione della nuova scheda.

Ad oggi lo scrivente ha presentato 2 richieste e 2 solleciti, a partire dall'ottobre 2023. Tuttavia non ha ancora ricevuto risposta scritta.

Allo stato attuale, lo scrivente è riuscito ad ottenere dal tecnico incaricato del Catasto un appuntamento il prossimo lunedì 6 maggio, al fine di ottenere il permesso dell'incaricato preposto di presentare nuova scheda in sostituzione di quella mancante.

Si segnala che già in passato appuntamenti simili sono stati disattesi per impegni dell'ufficio del Catasto. Ciò premesso, **lo scrivente allega alla presente la scheda catastale predisposta che potrà essere presentata a seguito della lettera definitiva dell'ufficio preposto. Ad oggi è arrivata unicamente la comunicazione di planimetria mancante (all. 19). Per poter presentare la scheda occorre la lettera ufficiale.** Si riporta di seguito il facsimile della scheda predisposta.

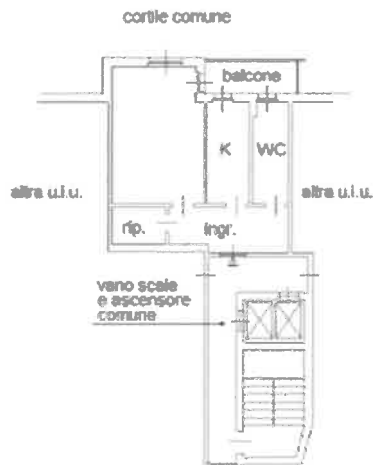
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Milano	
Via Giuseppe Antonio Borgese _____ civ. 12	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bettara Rossana
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 220	Prov. Milano
Particella: 277	N. 13329
Subalterno: 35	

Planimetria	
scheda n. 1	Scala 1: 200

**PIANTA PIANO PRIMO**

h 2,90 m



## 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 Abitazione con cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Abitazione	mq.	39,3	100%	39,3
Balcone	mq.	4,0	30%	1,2
		43,3		<b>40,5</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2023 – Comune: MILANO Fascia/zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI  
Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 2.800 €/mq prezzo max. 3.400€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi  
Listino 2 del 2023 - Zona: Milano - Settore NORD - Gen. Govone - Cenisio  
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 3.100 €/mq max. 4.400 €/mq

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. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima,

il borsino dell'Agazia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

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

### 9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

**Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €165.000,00.**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	40,5	€ 4.077,09	€ 165.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 165.000,00</b>

**Totale LOTTO UNICO € 165.000,00**

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.

<b>LOTTO UNICO</b>	
• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 165.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 8.250,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: rettifica nota di trascrizione, aggiornamento visura catastale. 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 <u>imprevisti attualmente non valutabili</u> .	-€ 1.200,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. 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 <u>imprevisti attualmente non valutabili</u> .	-€ 2.000,00
	<hr/>
	€ 153.550,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 153.550,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (solo per completezza - immobile libero alla vendita)	€ 115.162,50

**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.**

Dedotte le spese condominiali dell'ultimo biennio, riferite dall'Amministratore:

€153.550,00 - €2.156,96 = **€151.393,04**

#### 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – immobile libero alla vendita.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

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

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

Con ossequio.

Milano 30 aprile 2024

***L'Esperto Nominato***

#### ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetria catastale A3 predisposta dal sottoscritto
- all. 3. visura storica catastale A3
- all. 4. rilievo fotografico
- all. 5. Pianta da rilievo metrico
- all. 6. Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7. Certificato notarile ex art. 567
- all. 8. Atto di compravendita
- all. 9. Richiesta amministratore condominio e risposta
- all. 10. Richiesta accesso atti e sollecito
- all. 11. aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 12. Regolamento condominio
- all. 13. Certificato Idoneità statica
- all. 14. Certificato anagrafico
- all. 15. Copia sentenza scioglimento di comunione e nota trascrizione
- all. 16. Lettera Comune di Milano su atti di fabbrica (Concessione e agibilità)
- all. 17. Richiesta informatizzazione planimetria catastale e solleciti
- all. 18. Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 19. Mail Ufficio Catasto Mancata registrazione Planimetria non rinvenibile
- all. 20. Copia privacy della perizia