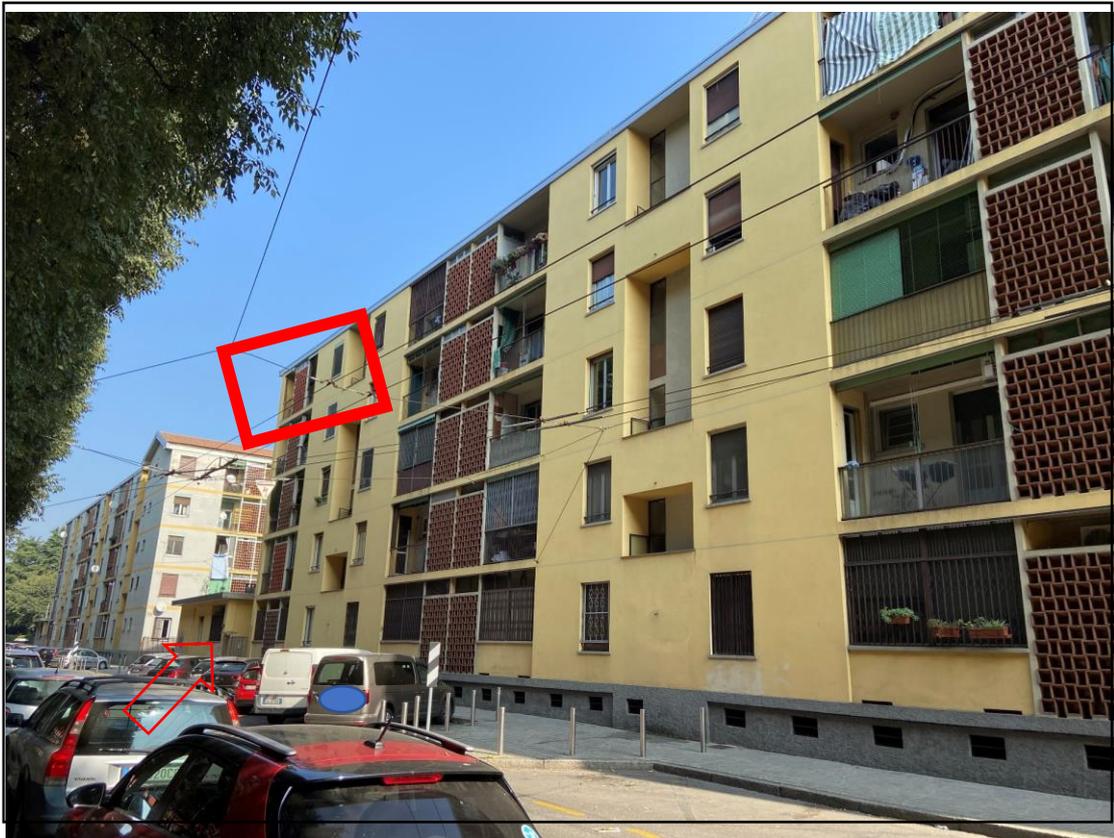


**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG 677\_2020**

Procedente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in Milano, Viale Omero 19



**Esperto alla stima:**  
**Email:**  
**Pec:**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Milano, Viale Omero 19

Categoria: **A4** [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **585**, particella **98**, subalterno **12**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo disabitato.

### Contratti di locazione in essere

Nulla come da riscontro Agenzia Entrate

### Comproprietari

Demanio dello Stato – quota di  $\frac{1}{2}$  - come da Premesse

### Prezzo al netto delle decurtazioni per l'intero

da libero: € 132.000,00

da occupato: non ricorre il caso

### Prezzo al netto delle decurtazioni quota di 1/2

da libero: € 66.000,00

### bene Non divisibile

**PREMESSE:**

Si riporta che l'immobile in oggetto è stato acquisito al patrimonio dello Stato per la quota di 1/2 in forza di:

✓ Sentenza di confisca beni del Tribunale di Milano in data 09.05.2018, Repertorio n. 543472018, trascritta a Milano 1 in data 26.06.2020 ai nn. 39239/24728, a favore di DEMANIO DELLO STATO, con sede in Roma, c.f. 97905320582, per quota di 1/2, a carico di xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 sull'immobile in oggetto

N.B: in atti non si rinviene Duplo nota di trascrizione pignoramento, ma solo nota ispezione ipotecaria

<b>LOTTO UNICO</b>
--------------------

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>
---

**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità a destinazione residenziale con pertinenziale vano cantina, posta al piano quarto di fabbricato condominiale in Viale Omero 19 Milano

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

procedura esecutiva nei confronti di xxxxxxxxxxxxxx per quota di 1/2 a seguito, nelle more, di confisca definitiva disposta in sede penale della quota di comproprietà che spettava a xxxxxxxxxxxxxx

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue****intestazione:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni  
DEMANIO DELLO STATO Sede in ROMA (RM) 97905320582 Proprieta' 50/100

**Descrizione:****Comune di Milano**

**Abitazione di tipo popolare: Fg.585 Mapp. 98, Sub. 12, Cat A/4**, -zona cens. 2 - classe 4 –  
Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale 76 mq - totale escluse aree scoperte 76  
mq - rendita € 503,55 – VIALE OMERO n. 19 Piano S1 - 4

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

**1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:**

appartamento: area comune per due lati e alloggio 13; alloggio 13 ed enti comuni; viale Omero

vano cantina: cantina13; corridoio comune; cantina 21; enti comuni

Note al vano cantina:

La scheda catastale, intestata ancora allo IACP non riporta graficamente, come consuetudine dell'epoca, la cantina pertinenziale

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

*(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 1957 n. 256735)*

### 1.5. 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- zona semiperiferica sud est. Tipologia prevalente: Abitazioni economiche

#### **Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata è compresa in fabbricato condominiale pluripiano a destinazione residenziale.

Il quartiere fu oggetto di una intensa attività edilizia da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari, a partire dalla seconda metà degli anni venti.

Oggi quartiere multietnico in via di riqualificazione negli ultimi anni

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da un'edilizia residenziale di tipo medio/economico.

#### **Area urbanistica:**

a traffico locale e di attraversamento, con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

Principali collegamenti pubblici: di superficie: Autobus linee 77 - 95 - 93 . MM3 CORVETTO

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 nin auto svincolo A1

#### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale



### 2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Complesso condominiale composto da più fabbricati con cortile interno in parte con aiuole e piantumato, edificato negli anni 50 del secolo scorso da Istituto Autonomo Case Popolari Milano

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri - esterno in ferro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente mezza giornata.

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente.

### **CORPO A- abitazione**

L'unità in oggetto è posta all'ultimo piano, con doppia esposizione sulla via Omero ad ovest e su cortile interno ad est ed è risultata composta da disimpegno- soggiorno (al sopralluogo il tavolato di separazione tra disimpegno e soggiorno è risultato rimosso) al cui interno è presente un locale cucinino, due locali camere, un locale bagno finestrato, un balcone in loggia e un vano cantinato al piano seminterrato.

Porta di ingresso pannellata in legno di sicurezza, infissi esterni in legno con vetro singolo in modeste condizioni con tapparelle in plastica a meno dei serramenti in alluminio con doppi vetri e avvolgibili in pvc nel locale bagno e nel cucinotto; pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato in tutti i locali a meno del locale bagno con pavimento in piastrelle di ceramica; pareti tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno e del locale cucinino rivestiti con piastrelle di ceramica, porte interne del tipo a battente in tamburato legno finitura tipo noce.

impianto elettrico sottotraccia a semplice vista non a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma;

impianto riscaldamento centralizzato con caloriferi e impianto acqua calda sanitaria autonomo con predisposizione caldaia sul balcone (caldaia non presente) certificazioni non rinvenute.

H interna netta circa 2.84 mt.

Note: è presente citofono, tuttavia l'esecutata ha riferito che lo stesso non è mai stato collegato alla pulsantiera sul portoncino di ingresso, per probabile mancanza di linea di collegamento.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente, necessitante ammodernamenti.

Si sono rilevate presenze di muffe a soffitti e pregresse infiltrazioni

Al piano cantinato è presente il locale cantina, aperto alla scrivente dall'esecutata, che, non essendo rappresentato graficamente nella scheda, si è potuto identificare dal n. 12 di interno sulla porta (come indicato nel rogito di provenienza) e dai vani cantina confinanti, anch'essi identificati dai nn. di interni sulle porte, coincidenti a quanto indicato nelle coerenze del rogito di provenienza.

Con porta in doghe di legno, pavimento in battuto di cemento. Presenti tubazioni condominiali passanti all'interno del vano.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

## 2.4. Certificazioni energetiche

### CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come segue:

Codice identificativo 1514602168522; valido sino al 20/05/2032 secondo termini di Legge  
Classe energetica F; EP 205,16 kWh/mq-anno  
(all. A: copia fac simile Ape estratta al Ceer)

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

## 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, a seguito di Raccomandate e poste prioritarie, seguite da telefonata con l'esecutata, in data 18.10.2022, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Il bene al sopralluogo è risultato disabitato, come anche confermato dall'esecutata stessa. Presenti, al sopralluogo, arredi ed effetti personali.

L'esecutata, come anche da certificato di residenza estratto dalla scrivente, non risiede in loco.

(all. Sotto A: lettere raccomandate e posta 1, certificati residenza)

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, Non risultano contratti di locazione, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate.

(all. Sotto A: Comunicazione ufficio agenzia entrate)

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 23.09.2020, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 15.09.22, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

- ✓ In forza di Sentenza di confisca beni del Tribunale di Milano in data 09.05.2018, Repertorio n. 543472018, **trascritta a Milano 1 in data 26.06.2020 ai nn. 39239/24728**, a favore di DEMANIO DELLO STATO, con sede in Roma, c.f. 97905320582, per quota di 1/2, a carico di xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 sull'immobile in oggetto, il bene in oggetto è stato acquisito al patrimonio dello stato per quota di 1/2.
- ✓ Ai signori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, in atto coniugati in separazione dei beni l'immobile è pervenuto per acquisto da xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, con atto del 11/10/2006 rep. 19170/4277 a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxx in Milano **trascritto A Milano 1 il 26/10/2006 ai nn. 89314/53364**

Al quadro D della nota di trascrizione, quanto segue:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx E' NATA A EL MENOUFIA (EGITTO); xxxxxxxxxxxxxx E' NATO A EL MENOUFIA (EGITTO). GLI IMMOBILI SONO STATI VENDUTI NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, ACCESSIONI E PERTINENZE, ONERI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE, IVI COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 13/1000 (TREDICI MILLESIMI) IN TUTTI I VANI, SPAZI, IMPIANTI, SERVIZI ED ENTI COMUNI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1117 E 1118 C.C. E DEL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. ALL'UOPO SI E' PRECISATO CHE: - IL FABBRICATO IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI SUDDETTI FA PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA OMER0 N.19 COMPOSTO DA DUE FABBRICATI;

- SONO DI PROPRIETA' CONDOMINIALE GENERALE:

LE AREE LIBERE DESTINATE AD INGRESSI, LE STRADE INTERNE E LE PIAZZUOLE, I MARCIAPIEDI, LE PARTI A VERDE E RECINZIONI GENERALI, IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO DIMILANO AL FOGLIO 585, MAPPALE 99, OLTRE ALL'IMPIANTO DELLA CENTRALE IDRICA ED I SERVIZI GENERALI COMUNI. SONO INOLTRE, COMUNI I VANI DI CANTINA COME INDICATI IN GIALLO NEL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALL'ATTO DEL NOTAIO ZARAGA DEL 3 MAGGIO 1983 REPERTORIO N.111825;

- LA PORTINERIA E L'ALLOGGIO DEL PORTIERE IN FABBRICATO A SE' STANTE SONO DI PROPRIETA' COMUNE AL COMPLESSO IMMOBILIARE;

-LA CENTRALE TERMICA AL MAPPALE 100 UBICATA IN VIA OMER0 N.19, IN CORPETTO ESTERNO E IL RELATIVO CAMINO IN ADERENZA AL FABBRICATO 3, E' COMUNE AI COMPARTI CONDOMINIALI DI VIA OMER0 N.17 E N.19 IN PROPORZIONE AI SEGUENTI MILLESIMI: - VIA OMER0 N.17 FABBR.2-4 500/1000 (CINQUECENTO MILLESIMI); - VIA OMER0 N.19 FABBR.1-3 500/1000 (CINQUECENTO MILLESIMI).

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso il notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

#### 4.2. proprietà al ventennio

- A xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx coniugi in comunione dei beni l'immobile era pervenuto per atto di cessione del 27/11/1989 notaio xxxxxxxxxxxxxx di Milano rep. 47811 **trascritto a Milano 1 in data 22/12/1989 ai nn 52958/36898** da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 23.09.2020, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 15.09.22, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Trascrizione N. 5748/4290 del 10/02/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO del 19/05/2013 Numero di repertorio 42544



La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'immobile è amministrato dallo Studio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano che, alla data della presente NON ha fornito le informazioni richieste dal perito.

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo né da parte dell'esecutato né da parte dell'amministratore, di indicare eventuali morosità e gli importi medi annuali a carico delle unità né di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti

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.

*(mail di richiesta all'amministratore del condominio, all. A - Informazioni condominiali)*

#### **6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo né da parte dell'esecutato né da parte dell'amministratore, di indicare eventuali informazioni al riguardo.

Si richiama quanto riportato al punto provenienze – quadro D della nota di trascrizione.

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

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE - TITOLO II CAPO V - MUNICIPIO 4 NIL 30 MECENATE

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1° settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici edilizia preposti del Comune di Milano.

Gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- Licenza edilizia 861 atti 27238/7291 del 26/09/1957
- Autorizzazione di Abitabilità n. 805 del 24/10/1956

*(Istanza Accesso atti, pratiche citate con stralci grafici significativi all. sotto C- Pratiche edilizie)*

#### **7.2. – 7.3 Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati agli atti di fabbrica (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue: è stato rimosso il tavolato con porta di separazione tra il corridoio di ingresso e il locale giorno.

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue: è stato rimosso

il tavolato con porta di separazione tra il corridoio di ingresso e il locale giorno.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità, ripristinando il tavolato con porta di separazione, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere edili, aggiornamento catastale per inserimento rappresentazione grafica cantina in scheda e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 4.000,00 ad euro 6.000,00 circa.

La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 5.000,00.

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità 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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione di tipo popolare	sup. lorda di pavimento	69,00	100%	69,00
balcone in loggia	sup. lorda di pavimento	6,00	30%	1,80
cantina	sup. lorda di pavimento	4,00	20%	0,80
<b>TOTALE</b>		<b>79,00</b>		<b>71,60</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>72,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare, al fine di

rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona e nel medesimo complesso; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2022 – zona: D18 - Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

## 9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4	72,00	€ 2.000,00	€ 144.000,00
			<b>€ 144.000,00</b>

## 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 € 144.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 7.200,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 5.000,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: NON pervenute

*N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.*

€ 131.800,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 132.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta QUOTA DI 1/2 LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 66.000,00</b>

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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

NON DIVISIBILE

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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.

Con osservanza  
Milano, 14.11.2022

I'Esperto nominato  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

**Allegato A**

Raccomandata con prove di ritorno; Risposta agenzia entrate no affitti; mail di richiesta all'amministratore di condominio; certificati residenza; copia fac-simile Ape

**Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobile senza restrizioni + note

**Allegato B1 - provenienze**

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, note di trascrizioni precedenti titoli

**Allegato C**

- Visura storica, scheda catastale ed estratto di mappa;  
- Istanza Accesso atti, pratiche citate con stralci grafici significativi

**Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti