

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 793/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Botiglieri**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare con cantina e solaio in Milano

Via Ercole Oldofredi n. 47



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano Via Oldofredi n. 47

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **192**, particella **255**, subalterno **7**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 329.000,00



LOTTO UNICO

Unità immobiliare con cantina e solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato in Via Ercole Oldofredi n. 47 composto da corridoio di ingresso, un locale pranzo, un cucinino, un piccolo vano uso ripostiglio/disimpegno tra il cucinino ed il corridoio, un bagno finestrato, un ripostiglio, altri due locali (adibiti a camera e locale giorno) e due balconi, con annessi un vano di cantina pertinenziale al piano interato ed un solaio al piano quinto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1 - Catasto):

Note: il bene risulta ancora intestato come segue:

dati identificativi: foglio **192**, particella **255**, subalterno **7**

dati classamento: cat. A/3; classe 4; zona cens. 2- consistenza 5,5 vani; sup. catastale tot. 92 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 752,74

indirizzo: Milano, VIA ERCOLE OLDOFREDI n. 47 Piano S2 - 1 - 5

dati derivanti 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 30/06/1987

1.4. Coerenze in contorno:

dell'abitazione: enti comuni, proprietà di terzi su due lati, prospetto su Via Oldofredi, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune

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 dal titolo di provenienza.

della cantina: via Keplero, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi;

- 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 dal titolo di provenienza.

del solaio: via Keplero, proprietà di terzi, prospetto su corte comune, proprietà di terzi

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 dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 29/04/1959)

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

solai con coperture a falde; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione nella norma.

- Facciata su strada: rivestita con mattoncini paramano e con zoccolatura in ceppo per tutto il piano terra/rialzato in condizioni nella norma;
- Facciata interna: intonacata e tinteggiata di colore giallo Milano in condizioni sufficienti;
- portone accesso fabbricato: ad anta doppia a battente in ferro e vetro con sopraluce vetrato condizioni nella norma;
- rampa vano scala comune: in marmo in condizioni nella norma
- ascensore: presente
Note: è presente il necessario servoscala per il superamento della prima rampa di ingresso
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano primo del fabbricato con accesso da vano scala comune dotato di ascensore e con doppio affaccio, su cortile interno e su Via Oldofredi, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da corridoio di ingresso, un locale pranzo, un cucinino, un piccolo vano uso ripostiglio/disimpegno tra il cucinino ed il corridoio, un bagno finestrato, un ripostiglio, altri due locali (adibiti a camera e locale giorno) e due balconi, con annessi un vano di cantina pertinenziale al piano interato ed un solaio al piano quinto.

Internamente il bene dal sommario esame a semplice vista, si è presentato in stato di conservazione e manutenzione modesto, necessitante di ristrutturazione nelle finiture e verifica degli impianti.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera, in disuso ed in stato di abbandono da tempo (seppur ancora arredata); tutti gli impianti sono risultati staccati e non verificabili.

Al piano cantinato è ubicata la cantina pertinenziale; al piano quinto è ubicato il solaio pertinenziale

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- 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

Abitazione

- esposizione: doppio affaccio ad est su Via Oldofredi e ad ovest su cortile interno;
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni sufficienti;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni datate
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- porte interne: tipo a battente in legno ed in legno con inserti vetrati in condizioni modeste/datate;
- pareti: normalmente tinteggiate necessitanti di nuova imbiancatura e manutenzione con porzioni rivestite in carta da parati datata; in ceramica in bagno e nel cucinino in condizioni modeste;



- plafoni: normalmente tinteggiati necessitanti di imbiancatura;
- pavimenti: in parte marmo ala palladiana ed in piastrelle di graniglia in condizioni datate; in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni modeste;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista non a norma; non si sono rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato a caloriferi
- acqua calda sanitaria: caldaia a gas; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,292 circa

Cantina

- porta: in legno in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in liscia di cemento
- altezza del locale: H mt 2,22 circa

Solaio

- porta: a dighe in legno in condizioni modeste;
- pavimenti: in liscia di cemento
- altezza del locale in falda: H media mt 1,30 circa

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica, Codice identificativo n.1514601152320, Registrato il 07/05/2020 e valido sino al 07/05/2030, come da termini di legge; classe G 153,20 KWh/mq anno

(Copia APE scaricata dal CEER; all. N.6- Informazioni condominiali)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 30/10/2024.

La scrivente, in data 30/10/2024, si recava sul posto alla presenza del custode nominato e del fabbro e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato libero da persone seppur ancora arredato.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 13/10/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e



iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- 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 05/11/2024 (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

✓ piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per

segue:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario dell'eredità

4.2 Precedenti proprietà

Osservazioni nella relazione notarile in atti è unicamente riportato:

'proprietaria da oltre il ventennio'; NON è tuttavia riportato il titolo

ante ventennio

La scrivente, per completezza di informazione, ha provveduto a rinvenire il titolo di provenienza, tramite il custode nominato, (ricevuto solo in data 12/11/2024); pertanto:

✓ piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta per compravendita atto a rogito Notaio Luigi Piontelli di Milano in data 20/12/1958, Rep. 74350/4949, **trascritto a Milano il 17/01/1959 ai nn. 3149/2540**

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

(copia atto ricevuta dalla Sig. ra Bonato **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 13/10/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- 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 05/11/2024 (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

Misure Penali

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**



Nessuna

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**
- **ISCRIZIONE A MILANO 1 NN. 61432/12655 del 27/10/2009- IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di prestito vitalizio ipotecario del 20/10/2009 Numero di repertorio 11107/6491 Notaio Angelo Busani di Milano a favore di ..

per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente
Importo capitale Euro 106.120,00
Importo complessivo Euro 580.000,00
Tasso interesse annuo 7,865%
Spese: /

- **ISCRIZIONE A MILANO 1 NN. 49446/8438 del 22/06/2021- IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto ingiuntivo del 18/12/2019 atto giudiziario numero 177/2020 pubblico ufficiale Tribunale di Milano a favore di ..

la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente
Importo capitale Euro 8.838,25
Importo complessivo Euro 12.000,00
Tasso interesse annuo /
Spese: 1.312,00

- **Pignoramenti**
Pignoramento del 08/08/2023 rep. 2307, **trascritto a Milano 1 in data 25/09/2023 ai nn. 64489/48528** promosso da ..
la quota di 1/1, ..
gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.
(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)

Si riporta, per completezza d'informazione, la presenza del seguente Pignoramento antecedente a quello oggetto della presente seppur sia stato emesso provvedimento di estinzione in data 02/02/2021

Pignoramento del 08/10/2020 rep. 12838, **trascritto a Milano 1 in data 26/10/2020 ai nn. 78413/51058** promosso da ..

la quota di 1/1, ..
gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente
(Provvedimento di estinzione; all. 5-Ispezione ipotecaria)

- **Altre trascrizioni**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna



▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 05/11/2024 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, solo in data 05/11/2024, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute: nulla viene riportato

La scrivente ritiene pertanto dedurre dal valore le spese medie indicate dall'amministratore per il biennio:

TOT biennio: Euro 6.200,00

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 3.100,00 euro circa (come riferite dall'amministratore);

Millesimi proprietà: proprietà: 43,1900 – Gestione: 40,7000 – Ascensore: 45,02 – Riscaldamento: 43,34 tutto su base 1.000,0000 (come riferito dall'amministratore)

Si riporta inoltre (risposte amministratore in rosso) quanto segue:

Chiedo inoltre:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo; solo il procedimento in questione
- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: non note
- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: dovranno essere effettuati lavori di adeguamento a prescrizioni ente certificatore per ascensore come indicato nell'allegato verbale, la centrale termica è vetusta e manifesta problemi, impianto elettrico da spostare per allagamenti Seveso il tutto discusso nel corso delle ultime Assemblee
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi si allega censimento
- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso. Si può rivolgere al nuovo amministratore è stato tutto trasmesso
- copia del Certificato di idoneità statica (**CIS**), se redatto; Vedi sopra
- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato si allega ultima verifica

Sono inoltre a chiederLe se in Suo possesso eventuali schemi/planimetrie dei locali cantine e sottotetto per migliore identificazione del solaio e della cantina di pertinenza



Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta, Regolamento di Condominio + allegati; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II-CAPO V- Tessuti Urbani a impianto aperto (Art. 21.3)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 come segue:

- Licenza di Occupazione N. 209/1968 del 05/04/1968 Atti n. 54628/9572/1966 per lo stabile di Via Oldofredi n 47, angolo via Keplero, a seguito delle seguenti Licenze:
- Licenza edilizia del 31/05/1957 per formazione fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso di abitazione con annesse autorimesse
- Licenza edilizia del 26/03/1958 per opere interne nel sottotetto e modifiche delle opere autorizzate con la sopra citata licenza
- Licenza edilizia 15/11/1965 per formazione locali abitabili nel sottotetto:
- Verbale e Certificato di Collaudo del 1958

(Istanza Accesso atti, Licenza di Occupazione sopra citata + Licenze citate + stralcio tipi grafici significativi, Verbale di collaudo e di terza visita; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (30/10/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed all'ultima scheda catastale in atti (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- Formazione di tavolato per formazione di piccolo locale tra il cucinino e il corridoio di disimpegno con relativi vani porta

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, oblazioni e parcelle professionali



di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'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 CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.1	mq.	84,0	100%	84,0
balconi	mq.	5,1	30%	1,5
solaio P.5	mq.	6,3	25%	1,6
cantina P.5 I	mq.	6,1	25%	1,5
		101,5		88,6
		mq. lordi		mq. commerciali
				arrotond. 89,00 mq

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 % ininfluente 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 esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.

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 e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it.

- Osservatori del mercato di Milano:



- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2024– zona C15– Semicentrale/STAZIONE CENTRALE/VIALE STELVIO
Al limite con zona D36– Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER/LEONCAVALLO

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:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	89,0	€ 4.000,00	€ 356.000,00

€ 356.000,00

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.



LOTTO UNICO

• Valore	€ 356.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 17.800,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 6.200,00
	€ 329.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 329.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00

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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

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, 12/11/2024

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Relazione notarile in atti

Relazione notarile in atti



Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia atto reperita ricevuta dall'esecutata

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di condominio e allegati

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenza di Occupazione sopra citata + Licenze citate + stralcio tipi grafici significativi, Verbale di collaudo e di terza visita

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

