

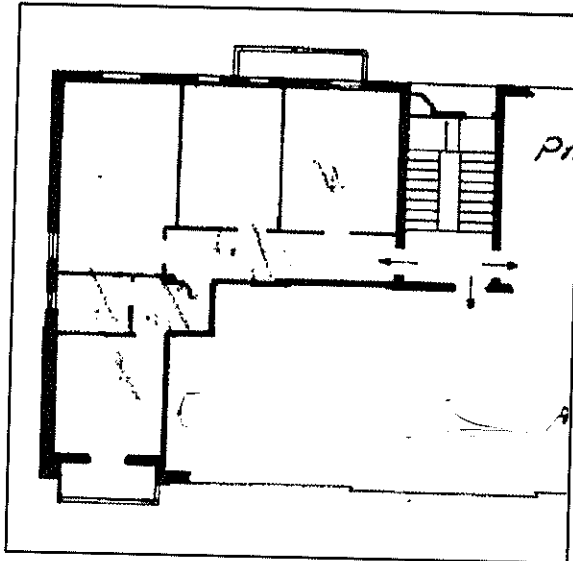
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 960/2020

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri, 12



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1.

Dati Catastali

Bene in Cassano d'Adda via Dante Alighieri, 12

Abitazione

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **83**, subalterno **10**

Autorimessa

Categoria: **C6** [Autorimesse, Stalle, Scuderie]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **83**, subalterno **18**

Stato occupativo

Al sopralluogo occupati dalla Debitrice.

In particolare, il coniuge superstite occupa l'appartamento in forza del diritto di abitazione mortis causa ex art. 540 C.C.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

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

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – gravato dal diritto di abitazione: € 53.400,00

da occupato (non ricorre il caso): -



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina e box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri n. 12 consistente in appartamento a piano secondo con annessa cantina a piano seminterrato.

Composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone, con annessa cantina a piano seminterrato.

AUTORIMESSA

Unità immobiliare sita in Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri n. 12 consistente in autorimessa a piano seminterrato.

Composta da: unico vano autorimessa singola.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

In forza di successione (vedi allegato 7 Certificato Notarile) i Sigg. _____ per la quota di 3/4 _____ per la quota di 1/4 divenivano pieni proprietari.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di CASSANO D'ADDA come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetrie catastali, visure storiche)

ABITAZIONE

Intestato*:

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ - Proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ - Proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni con

dati identificativi: foglio **17**, particella **83**, subalterno **10**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 5,5 vani; Totale: 94 m², totale escluse aree scoperte: 92 m²; rendita € 284,05

indirizzo: VIA ALIGHIERI DANTE n. 12 piano: 2-S1 scala: U;

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

***Nota dell'esperto:**

L'intestazione nei registri catastali non risulta aggiornata all'attualità. Si precisa che gli attuali intestatari sono _____ nato a _____ C.F. _____ per la quota di _____



1/4 e nata a C.F. per la
 quota di 3/4 in forza di successione in morte di deceduto il , accettazione
 tacita dell'eredità trascritta a Milano 2 il 24/02/2020 ai nn. 22638/13376.
 Per la regolarizzazione catastale degli intestati sarà necessario presentare domanda di voltura.
 Dei relativi costi si terrà conto ai paragrafi 7 e 9 che seguono.

AUTORIMESSA

Intestato*:

- nato a il C.F. - Proprietà
 per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- nata a il C.F. - Proprietà
 per 1/2 in regime di comunione dei beni con

dati identificativi: foglio 17, particella 83, subalterno 18
 dati classamento: cat. C/6; classe 7; consistenza 18 m²; Totale: 18 m²; rendita € 65,07
 indirizzo: VIA ALIGHIERI DANTE n. 12 piano: S1;
 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

***Nota dell'esperto:**

L'intestazione nei registri catastali non risulta aggiornata all'attualità. Si precisa che gli attuali
 intestatari sono nato a C.F. per la quota di
 1/4 e nata a C.F. per la
 quota di 3/4 in forza di successione in morte di deceduto il , accettazione
 tacita dell'eredità trascritta a Milano 2 il 24/02/2020 ai nn. 22638/13376.
 Per la regolarizzazione catastale degli intestati sarà necessario presentare domanda di voltura.
 Dei relativi costi si terrà conto ai paragrafi 7 e 9 che seguono.

Coerenze

Dell'appartamento:

da Nord-Ovest in senso orario: cortile comune, cortile comune, vano scale comune, altra u.i., via Dante.

Della cantina:

da Nord-Ovest in senso orario: altra u.i., corridoio comune d'accesso, altra u.i., ferrapieno.

Del box:

da Nord-Ovest in senso orario: altra u.i., enti comuni, vano scale, enti comuni

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 CASSANO D'ADDA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO
 Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico



Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Cassano d'Adda (linea suburbane S5 e S6) a circa 2 km.

Principali collegamenti viabilistici: a 6 km circa dalla Autostrada A35 Bre-Be-Mi uscita Treviglio.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio di quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato. La costruzione è databile presumibilmente tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Dante Alighieri attraverso portone condominiale in metallo e vetro. Da qui, attraverso il vano scale si giunge al piano secondo ove è ubicato l'appartamento in oggetto. Si precisa che **l'immobile non è dotato di impianto ascensore.**

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con plasticone;
- accesso: porta a battente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse e datate.

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

ABITAZIONE

Composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone, con annessa cantina a piano seminterrato.

- esposizione: doppio affaccio est-ovest;
- porta di accesso: in legno a battente;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato e inserto vetrato;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica in bagno ed in cucina, rivestimento in legno di alcune pareti camera; **Si segnala la presenza di macchie a soffitto, presumibilmente conseguenti a perdite di acqua provenienti dal piano superiore;**
- pavimenti: graniglia di marmo in tutto l'alloggio ad eccezione del soggiorno che è pavimentato in laminato effetto parquet;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con stufa a pellet nel disimpegno. Sono comunque presenti i radiatori. La Debitrice riferiva di aver rimosso la caldaia autonoma;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler istantaneo a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- altezza dei locali: 2,97 mt;
- condizioni generali: discrete ma molto datate.



CANTINA

- esposizione: n.p.;
- porta di accesso: porta metallica a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- altezza dei locali: 2,50 mt;
- condizioni generali: scarse

BOX

- esposizione: n.p.;
- porta di accesso: porta metallica basculante;
- pareti e pavimenti: in cemento;
- altezza dei locali: 2,50 mt;
- condizioni generali: discrete

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.

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Cassano d'Adda.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto alla presenza della Debitrice, che occupava l'appartamento e mostrava i luoghi.

In particolare la stessa, coniuge superstite, occupa l'appartamento in forza del diritto di abitazione moris causa ex art. 540 C.C.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate comunicava che: "non risulta registrato alcun contratto di locazione, in cui gli esecutati indicati figurano in qualità di dante causa". (all. 6 - Lettera Agenzia delle Entrate).



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 Dott. _____, redatto in data 19/11/2020 (**all. 7**), implementato 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

Piena proprietà per 1/2 di _____ nata a _____ C.F. _____

In forza di atto di vendita in data 23/09/1999 rep. 93557 notaio dott. _____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06/10/1999 ai nn. 93557/63623.

Contro: _____ nata a _____ C.F. _____

Piena proprietà per 1/4 di _____ nata a _____ il _____ C.F. _____

In forza di successione legittima in morte di _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ deceduto

Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/02/2020 ai nn. 22638/13376.

Piena proprietà per 1/4 di _____ nato a _____ C.F. _____

In forza di successione legittima in morte di _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ deceduto

Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/02/2020 ai nn. 22638/13376.

4.2 Precedenti proprietà

L'attuale debitrice _____, unitamente al marito oggi deceduto, erano proprietari anteriormente al ventennio in forza di atto in data 23/09/1999 rep. 93557 notaio dott. _____, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06/10/1999 ai nn. 93557/63623, già menzionato al punto precedente. **Si veda la copia reperita dal sottoscritto – allegato 8 alla presente.**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. _____, che alla data del 19/11/2020 (**all. 7**), implementata 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.

Si precisa che l'immobile è occupato dalla Debitrice, che oltre a essere proprietaria della quota di 3/4, risulta avere diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare del coniuge superstite ex articolo 540 secondo comma del Codice Civile.

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Area di tutela indiretta dei beni di interesse storico-artistico (ex art.16, D.Lgs42/2004) - Edifici zona di rispetto alla Villa e Parco Borromeo d'Adda.

Infine, l'Atto di provenienza richiama espressamente il Regolamento di Condominio. 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 Notaio _____ in data 23/03/2010 rep. 13665/8037 per la complessiva somma di € 210.614,96 capitale € 105.307,48 sul ben in oggetto.

A favore: _____ C.F.

Contro:

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ (deceduto in data 08/01/2014) - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

• Pignoramenti

Pignoramento in forza di verbale di pignoramento n. 11813 Tribunale di Milano del 16/09/2020 trascritto a Milano 2 in data 18/11/2020 ai nn. 130961/83477

A favore: _____ C.F.

Contro:

- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ - Proprietà per 3/4;
- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ - Proprietà per 1/4

• Altre trascrizioni

Nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 9**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal rag. _____ con sede in _____ . Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. A tutt'oggi lo Studio Amministrativo ha fornito la comunicazione che si allega (all. 10), riferendo che il debito aggiornato ammonta ad **€ 1.397,36**.



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Generali: n.d.

Acqua potabile: n.d.;

Millesimi di riscaldamento: non pertinente – immobile termoa autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali n.d.
- spese maturate nella gestione 2019/2020: € 1.397,36
- spese gestione corrente preventivate 2020/2021: n.d.
- cause in corso: n.d.

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.

Il fabbricato non è dotato di ascensore né di montascale. L'u.i. pignorata è posta al secondo piano.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda come "Tessuto impianto unitario a media-alta densità (art.37-PR Norme di Attuazione)".

Si ricorda il vincolo già menzionato al paragrafo 5.1 Area di tutela indiretta dei beni di interesse storico-artistico (ex art.16, D.Lgs42/2004) - Edifici zona di rispetto alla Villa e Parco Borromeo d'Adda.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11 – corrispondenza con l'ufficio comunale):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Cassano d'Adda la copia degli atti di fabbrica.

All'esito della richiesta, per carenze degli archivi comunali ed in mancanza di estremi di pratiche edilizie, non è stato possibile rinvenire gli atti di fabbrica (si veda la corrispondenza con l'ufficio comunale – allegato 11).

La scheda catastale in atti riporta la data del 06/10/1962.

Tutto quanto sopra premesso, sulla base della conformazione dell'edificio, delle caratteristiche



intrinseche ed estrinseche, della tipologia costruttiva e della datazione della planimetria catastale, è possibile confermare quanto riportato nell'atto di provenienza, ovvero che l'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

7.2 Conformità edilizia:

L'atto di provenienza riporta che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Come già esposto, non è stato possibile accedere agli elaborati grafici relativi alla costruzione del fabbricato. Rispetto alla scheda catastale in atti, datata 1962, non sono state riscontrate difformità.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato non si sono riscontrate difformità. Come già esposto, la visura catastale non riporta l'aggiornamento degli intestati successivo alla morte del sig.

Ai fini della regolarizzazione, è necessario presentare domanda di voltura. Dei relativi costi si terrà conto al paragrafo 9 che segue.

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 con cantina

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO SEMINTERRATO				
Cantina	mq.	6,6	20%	1,3
PIANO SECONDO				
Abitazione	mq.	86,0	100%	86,0
Balcone	mq.	7,9	30%	2,4
		100,5		89,7
		mq. lordi		mq. commerciali

8.1.2 Box

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO SEMINTERRATO				
Box	mq.	23,0	100%	23,0
		23,0		23,0
		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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2020 – Fascia/zona: Centrale/CENTRO - B1 Cassano d'Adda
quotazioni di abitazioni di tipo economico normali: da 1.150 €/mq. a 1.450 €/mq
quotazioni di box: da 700 €/mq. a 1.050 €/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2 del 2020
Zona: Provincia settore EST – Cassano d'Adda – Centro
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: valore di compravendita prezzo min. 1.050,00 €/mq, prezzo max. 1.350,00 €/m²
Boxes: valore di compravendita prezzo min. 14.000,00 €/mq prezzo max. 19.000,00 €/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'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:

Come precisato ai paragrafi 3 e 5 precedenti, alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Debitrice, Coniuge superstite del Sig. **Ad essa spetta il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare del coniuge superstite, ex articolo 540, secondo comma, del Codice Civile.**

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'intero lotto, composto da abitazione e box, valutato come libero, si stima in: €114.000,00.



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	89,7	€ 1.092,65	€ 98.000,00
Autorimessa	C6	23,0	€ 695,65	€ 16.000,00
				€ 114.000,00

Totale LOTTO UNICO € 114.000,00

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.

Il più probabile valore di mercato della quota di 1/1 gravata dal diritto di abitazione si stima in:

€ 57.000,00

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 quota di 1/1 di ABITAZIONE E BOX GRAVATI DAL DIRITTO DI ABITAZIONE		€ 57.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:		-€ 2.850,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: domanda di voltura 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 imprevisti attualmente non valutabili		-€ 250,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e dichiarazioni di conformità 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 imprevisti attualmente non valutabili		-€ 500,00
		€ 53.400,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni

€ 53.400,00

Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato
(Non ricorre il caso)

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

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

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Come già esposto ai paragrafi 3 e 5 precedenti, alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Debitrice, Coniuge superstite del Sig. . Ad essa spetta il **diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare** del coniuge superstite, ex articolo 540, secondo comma, del Codice Civile.

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 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 21 luglio 2021

L'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetrie catastali A3 e C6
- all. 3. visure storiche catastali A3 e C6
- all. 4. pianta appartamento, cantina e box da rilievo metrico
- all. 5. rilievo fotografico
- all. 6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 7. certificato notarile
- all. 8. titolo di provenienza
- all. 9. aggiornamento ispezione ipotecaria per nominativo Debitore
- all. 10. lettera Amministratore di Condominio in merito a situazione debitoria
- all. 11. corrispondenza ai fini dell'accesso agli atti
- all. 12. certificati di residenza Debitori
- all. 13. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14. giuramento dell'esperto
- all. 15. copia privacy della perizia



