
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1307/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Idamaria Chieffo

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Matteo Civitali n. 4

Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec OMISSIS

Il sottoscritto in qualità di perito estimatore, a seguito di perizia depositata in data 13 giugno 2022, avendo ricevuto in data 14 giugno 2022 da ALER i dati e le informazioni richieste, con la presente integra la relazione depositata limitatamente al **Punto 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** e conseguentemente rettifica il "Prezzo base d'asta del Lotto al netto delle decurtazioni" di cui al punto 9.4 della relazione depositata.

Tutto quanto precede e segue si intende confermato.

Pertanto

PREZZO CORRETTO A BASE D'ASTA DEL LOTTO PER LA QUOTA DELL'INTERO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI È PARI AD EURO 100.140,22

LOTTO UNICO

BENI IN MILANO - VIA MATTEO CIVITALI N. 4

Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

6 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato ALER - Azienda Lombarda Edilizia Residenziale, Viale Romagna, 26 Milano,

6.1 Spese di gestione condominiale

ALER MILANO – Direzione Amministrativa ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: allo stato, non essendo costituito condominio, la partecipazione alla ripartizione delle spese viene determinato sulla base di mq. 42,81.

Spese ordinarie medie annue: Euro 1.669,00 circa (calcolata della media delle spese annue periodo 2020-2022).

Spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Euro 3.280,18 così ripartite:

- Spese annue per la gestione 2021 previsionale: € 1.598,14
- Spese annue per la gestione 2022 previsionale: € 1.682,04

La Direzione Amministrativa di ALER specifica inoltre che:

- Non risultano pagate al 30.06.2022 un totale di € 16.964,80 per quote di riscaldamento, servizi, spese di amministrazione e manutenzione ordinaria.
- non vi è copia del regolamento condominiale.

(all. 01 – Consuntivo spese ordinarie condominiali – Aler Milano – Direzione Amministrativa)

Spese straordinarie già deliberate:

ALER MILANO – Direzione Sociale – Settore Gestione Condomini e Autogestioni 2 ha fornito le informazioni che seguono:

Spese straordinarie non pagate (rimozione amianto): Euro 1.922,50

(all. 02 – Consuntivo spese straordinarie condominiali – Aler Milano – Settore Gestione Condomini e Autogestioni 2)

Certificato di Idoneità Statica:

ALER MILANO – Direzione Tecnica Sociale – Ufficio Certificazione di Idoneità Statica ha informato che il fabbricato di via Civitali 4 non è provvisto di Certificato di Idoneità Statica (CIS).

(all. 03 – Comunicazione da Aler Milano – Ufficio Certificazione di Idoneità Statica)

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 Spese di gestione condominiale Parti Comuni

Nonostante ulteriori solleciti telefonici lo studio "Milano Amministrazioni Srl" non ha fornito le informazioni e i dati richiesti.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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.

• VALORE LOTTO UNICO	€ 113.232,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.661,60
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.150,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 3.280,18
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 100.140,22

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 15.06.2022

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

- all. 01 - Consuntivo spese ordinarie condominiali – Aler Milano – Direzione Amministrativa;
- all. 02 - Consuntivo spese straordinarie condominiali – Aler Milano – Settore Gestione Condomini e Autogestioni 2;
- all. 03 - Comunicazione da Aler Milano – Ufficio Certificazione di Idoneità Statica.