

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.137/2020 unita alla 839/2021

Giudice delle esecuzioni **dottorssa Ida Maria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, composto da: appartamento (piano rialzato) con cantina al piano interrato sito in via Melzi d'Eril 2 a Milano (MI).



Viste dalla strada.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI) in via Melzi d'Eril 2, piano rialzato, con cantina al piano interrato.

Categoria A3, Abitazione di tipo civile.

Dati Catastali: Foglio 310, Particella 359, Subalterno 708.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, libero al fine della procedura, abitato senza titolo.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 497.000



Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato in loco sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

LOTTO 1.

Appartamento con cantina (corpo A).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Melzi d'Eril 2, unità ad uso abitazione al piano terreno (rialzato) con cantina al piano seminterrato.

Note.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 25.11.2021.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di, nato a ... (MI) il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI).

Intestazione, proprietà **1/1**.

Dati identificativi, Foglio 310, Particella 359, Subalterno 708

Dati classamento: zona censuaria 2, categoria A3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita catastale 848,28 Euro.

Indirizzo: via Melzi d'Eril 2 a Milano (MI).

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato C), Visura storica per immobile (Allegato F).*

1.4 Coerenze.

- Appartamento, piano terreno (rialzato), confina da Nord in senso orario con le parti comune, atrio a quota marciapiede e androne a piano rialzato; altra proprietà facente parte dello stesso fabbricato e cortile comune su cui affaccia il bagno), altra proprietà, pubblica via.
- Cantina secondo piano interrato, confina da Nord in senso orario con un terrapieno, un altro terrapieno, le parti comuni e le parti comuni da cui si accede.
- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.** Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'edificio si colloca a Milano in zona Parco Sempione, in prossimità dell'Arco della pace, architettura che rappresenta la porta alla città rispetto all'asse radiale proveniente da Nord Ovest. L'isolato in cui si colloca l'unità oggetto di valutazione, sorto con tutto il quartiere tra la fine del 1800 e l'inizio del Ventesimo secolo, si avvantaggia della presenza di un ampio marciapiede alberato che separa l'edificato dalla strada, garantendo una accettabile tranquillità nonostante la strada stessa sia piuttosto trafficata. Inoltre nelle vicinanze è presnete il grande parco Sempione, oltre che della connessione "in presa diretta" attraverso il corso Sempione con la città e con ogni destinazione. Tra l'altro, corso Sempione che avrebbe dovuto già essere oggetto di



intervento e di riqualificazione per l'Expo, sembra che sarà oggetto di un *restiling* nel segno di una mobilità più sostenibile.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di una edificazione intensiva che si realizza mediante un susseguirsi ininterrotto di bei palazzi d'epoca con qualche limitato intervento più recente (tra cui proprio rispetto all'unità oggetto di valutazione) disposti in cortina edilizia rispetto alla pubblica via e al cui piede si presentano qualche (pochi) esercizio commerciale di quartiere e diversi locali aperti al pubblico; non mancano ai primi piani uffici e studi professionali.

La viabilità all'interno del quartiere è molto limitata (non si tratta di strade di passaggio se non per i residenti ed eventualmente per i fruitori dei locali che hanno negli ultimi anni contribuito ad un generale risveglio serale e notturno della intera zona; gli affacci interni e l'altezza degli edifici oltre che le posizioni più defilate rispetto all'asse viario principale di corso Sempione rendono comunque il quartiere piuttosto silenzioso e protetto. All'interno del quartiere sono presenti autorimesse interrato anche poiché il parcheggio e la sosta lungo, la carreggiata delle strade è piuttosto difficile.

Dal punto di vista della rappresentanza sociale, il quartiere è piuttosto esclusivo ma resta, comunque, ambito anche da famiglie con bambini per la presenza del parco e di diversi percorsi pedonali e zone protette; inoltre, spostandosi di poco, sono presenti tutti i servizi essenziali tra cui scuole di ogni ordine e grado. *In sintesi.*

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: centrale

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, fabbricati destinati ad abitazioni, residenze del tipo civile e signorile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a parchi urbani per lo sport e il tempo libero.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno si è in prossimità della stazione Bullona delle Ferrovie Nord; le linee sdi superficie che hanno fermate vicino sono il bus 43 che porta sino in stazione centrale attraverso un percorso nella parte Nord della città e il bus 57 che porta in centro o verso piazza Firenze (capolinea).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km l'accesso alla Autostrada Milano Tornino e Milano Varese che consentono tramite le tangenziali il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione sorge su un lotto rettangolare, il penultimo della fitta cortina edilizia su via Melzi d'Eril, quasi all'angolo con via Agostino Bertani; l'edificio presenta pianta rettangolare e si configura come un corpo "doppio" in cui le unità immobiliari, quando sono più di una per piano, si affacciano verso l'interno o verso la strada. L'edificio presenta dieci livelli fuori terra e due livelli interrati. Si tratta di un edificio in cortina adiacente a due edifici di cui uno storico più basso e uno coevo a quello oggetto di relazione o più recente della medesima altezza; verosimilmente (non si sono reperiti gli atti di fabbrica) il piano attico è successivo alla costruzione o comunque oggetto di intervento e parte della copertura piana è adibito a terrazzo.

Il prospetto principale verso la pubblica via, di impostazione simmetrica, presenta un disegno chiaro e riconoscibile che predilige le linee orizzontali grazie alla presenza dei balconi centrali a tutti i piani fuorché al piano terra (rialzato) ove si trova l'unità oggetto di relazione. Due cancelli analoghi in acciaio, uno pedonale e uno carrabile, si trovano nella parte sinistra della facciata che è rivestita, nella parte bassa, in Serizzo.

Il prospetto interno è semplice e presenta due parti distinte, una sporgente più articolata e una molto semplice con aperture sempre uguali sui diversi livelli.

Si accede al fabbricato da via Melzi D'Eril a quota marciapiede; varcato il cancello di ingresso ci si trova in uno spazio che consente sia il passaggio carrabile (in corrispondenza dello specifico cancello) sia il passaggio pedonale e l'accesso mediante una rampa di scale alla quota delle prime unità immobiliari e da cui parte l'ascensore. Si nota la grande cura con cui sono state progettate e realizzate le parti comuni che presentano



sfoggio di pietre naturali ed elementi quasi scultorei abbinati a elementi lignei.

L'edificio nel complesso è in buono stato di manutenzione e di conservazione. La parte bassa della facciata sarà oggetto di manutenzione ordinaria (vedi note dell'amministrazione).

In sintesi.

- struttura: in calcestruzzo armato e muratura verosimilmente a cassa vuota.
- copertura piana in parte adibita a terrazzo e in parte semplicemente ricoperta in guaina impermeabilizzante.
- facciate: pietra naturale in lastre (Serizzo) e rivestimenti ceramici di colore azzurro.
- accesso al fabbricato dalla strada: cancello pedonale e carrabile in acciaio.
- androne, pianerottoli, scale rivestiti in pietra naturale anche posata con disegni ricercati.
- serramenti di facciata originari in acciaio o in alluminio naturale.
- ascensore: presente, dal piano rialzato; il fabbricato attualmente non è "accessibile" ma è adattabile; l'ascensore non è a servizio del piano rialzato (vedi Regolamento di condominio **Allegato I**)
- portineria: presente.

2.2 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A (appartamento).

L'unità immobiliare oggetto della relazione si trova al piano rialzato alla destra dello sbarco dalla prima rampa di scale; si accede attraverso portoncino blindato con semplice blindatura in un corridoio che distribuisce a tutti gli ambienti che sono posti alla destra del corridoio stesso; l'unico vano che affaccia verso l'interno e che si colloca sul lato sinistro del corridoio è il bagno, in fondo a sinistra rispetto all'ingresso e che conferisce all'appartamento il doppio affaccio contrapposto.

I locali abitabili sono tutti di dimensione generosa. Particolarmente di pregio sono i pavimenti in pietra naturale di diverso tipo. Il bagno che è verosimilmente stato oggetto di rinnovo delle finiture presenta, invece, pavimento e rivestimento in gres effetto pietra.

I serramenti sono in legno o metallo verso strada sono di grande dimensione, con sistema di apertura poco adatto alla residenza; si ricorda che l'unità immobiliare è stata caratterizzata da una destinazione d'uso diversa dall'attuale.

Il riscaldamento è condominiale distribuito mediante pannelli radianti (originali).

Il bagno presenta 4 apparecchi sanitari, oltre all'attacco per la lavatrice.

Accanto all'ingresso è posto il contatore elettrico.

Nel complesso, l'appartamento è molto in ordine.

In sintesi.

- doppia esposizione;
- un bagno aerato;
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nel bagno
- pavimenti: in piastrelle ceramiche e pietra naturale abbastanza pregiata, di vario tipo e formato.
- porta d'accesso: blindata con semplice blindatura;
- infissi esterni: in legno verniciato nei toni del bianco con vetro singolo e apertura su strada a ghigliottina e vasistas con tapparelle in acciaio nei toni del verde acqua (prevalentemente).
- porte interne: in legno anche con specchiature in vetro.
- impianto citofonico: presente solo audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: condominiale, distribuito mediante pannelli radianti a pavimento originali.
- l'acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente da boiler elettrico;
- servizi igienici: bagno con attacco per quattro apparecchi sanitari (doccia), la lavatrice è collocata in bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- contatore del gas, non presente.
- contatore elettrico all'ingresso.



Condizioni generali dell'appartamento: in buone condizioni.

2.3 Certificazioni energetiche.

La certificazione energetica è assente.

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.5 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25.11.2021, è stato possibile accedere ai beni, grazie anche alla presenza del custode, avvocato Maria Grazia Calembò; si è constatato che l'immobile risulta abitato da persone senza titolo e arredato. La cantina è ingombra di cose.

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale *dante causam* come verificato. (Allegato B).

4. PROVENIENZA (Allegato C).

4.1 Attuali proprietari.

-, nato a il, C.f.,, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Carlo Magaldi con sede in Milano (MI), Registro Particolare 24.436 Registro Generale 44.281, Pubblico ufficiale Carlo Magaldi, Repertorio 2.489 del 15.06.2005, contro nato a Casale Monferrato il C.f.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

dal 22.10.1999

- nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1,

dal 08.07.1988

- nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2,

-, nata a il, C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2,

Dal 18.06.1985

-nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Prima

-, nato a il, C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

-, nata a Milano il, C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data dell'8 gennaio 2021 a firma del notaio giulia Messina Vitrano, notaio in Palermo e Termini Imerese, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato C)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**Allegato E**)) si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.



Nessuna.

- Misure penali.

Nessuna.

- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.

Nessuna.

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.

Nessuna.

- Eventuali note.

Nessuna.

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

5.3 Iscrizioni.

- Iscrizione del 20.06.2005, Registro Particolare 10.529, Registro Generale 44.282
Pubblico ufficiale Carlo Magaldi, Repertorio 2.490/990 del 15.06.2005
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Iscrizione del 13.07.2009, Registro Particolare 7973 Registro Generale 37418
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 287 del 06.07.2009
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

5.4 Pignoramenti.

- Trascrizione del 02.08.2021, Registro Particolare 45.508 Registro Generale 64.879
Pubblico ufficiale, Ufficio Giudiziario Corte D'appello di Milano, Repertorio 9.605 del 25.06.2021
atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

5.5 Trascrizioni

- Trascrizione del 20.06.2005, Registro Particolare 24.436 Registro Generale 44.281
Pubblico ufficiale Carlo Magaldi Repertorio 2.489 del 15.06.2005
atto tra vivi, compravendita
- Trascrizione del 28.09.2021, Registro Particolare 52064 Registro Generale 74804
Pubblico ufficiale Carlo Magaldi Repertorio 2.489 del 15.06.2005
atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità
- Trascrizione del 28.09.2021, Registro Particolare 52065 Registro Generale 74805
Pubblico ufficiale Carlo Magaldi Repertorio 2489 del 15.06.2005
atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità

5.6 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio, il Condominio di via Melzi d'Eril 2 a Milano (MI).

L'amministrazione è in capo a Studio GE.A. S.a.s. di Dario Stucchi & C. – C.f./ P. I.v.a. 11010040159.

L'unità immobiliare, contraddistinta al sub. 14, ha una caratura di 46,44 millesimi su un totale di 1.000 e produce, come da preventivo di gestione approvato per l'anno 2021 spese ordinarie annue per Euro 3.000

Nessuna spesa straordinaria è stata deliberata nelle ultime annualità.

Alla data della perizia l'amministrazione precisa che non ci sono debiti relativi all'esercizio in corso ed a quello precedente. Spese ordinarie scadute a gennaio 2022 Euro 1.647,84 (pagate) – spese straordinarie scadute a gennaio 2022 Euro 172,28 (pagate).

Nessuna spesa straordinaria scaduta al gennaio 2022.



Le spese straordinarie deliberate: riguardano l'ampliamento locale spazzatura per Euro 2.990,00 + I.v.a. (quota ... Euro 152,74), ascensori Euro 14.300,00 + I.v.a. (quota ...: 0,00 perché piano rialzato (vedi Regolamento di condominio), pulizia parte bassa facciata Euro 1.400,00 + I.v.a. (quota ...: Euro 71,51);

Il Condominio è privo di un'APE (da stilare nei prossimi mesi); l'unità immobiliare è priva di APE.

Non vi sono cause in corso tra la proprietà ed il Condominio di via Melzi d'Eril 2 a Milano

La portineria è presente con orari dal lunedì al venerdì 8 – 12.

Si allega copia del Regolamento di Condominio (**Allegato H**); non risultano presenti servitù attive o passive.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Il 7.10.2021 si è fatta domanda di accesso agli atti presso il Comune di Milano. Il 16.11.2021 e poi il 14.12.2021 gli uffici hanno dato riscontro precisando che "gli atti di fabbrica risultano irreperibili, in quanto risultano prelevati in data 5.04.1959 da altri uffici e mai restituiti". Negli archivi digitali del Comune di Milano, manca anche il *Certificato di agibilità*.

Si tratta, comunque, di un immobile ante 1967.

7.2 Conformità urbanistica.

Nulla si può dire, pertanto, circa la conformità edilizia e urbanistica. Verosimilmente il fabbricato è conforme.

Nell'atto precedente la compravendita che ha reso proprietario (**Allegato C1**) veniva dichiarata la conformità edilizia e urbanistica.

7.3 Conformità edilizia ed igienico, sanitaria.

Considerato che attualmente la cucina si trova davanti al bagno, l'unità immobiliare non è perfettamente conforme dal punto di vista igienico – sanitario (per cui è richiesto un antibagno che separi il bagno della zona cottura).

Mancando la possibilità di visionare gli atti di fabbrica (vedi **Allegati G**), nulla si può dire e si potrà dire circa la conformità edilizia; l'immobile risulterebbe regolamentare qualora si ripristinassero le destinazioni dei locali e il divisorio con serramenti a metà corridoio (antibagno). Nell'atto precedente la compravendita che ha reso proprietario (**Allegato C1**) veniva dichiarata la conformità edilizia e urbanistica.

7.4 Conformità catastale.

L'immobile principale è conforme alla planimetria catastale per quanto riguarda la consistenza e la distribuzione, salvo che, nella realtà, manca il divisorio con serramento a metà corridoio (**Allegato G**) e che diversi sono gli utilizzi dei locali rispetto a quanto indicato in planimetria.

Nell'atto precedente la compravendita che ha reso proprietario (**Allegato C1**) veniva dichiarata la conformità catastale.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento					
piano terra (rialzato)	85,31	75,17			85,31
cantina (piano secondo interrato)			7,50	0,25	1,88
totale					87,19



9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso potrebbe essere l'ufficio o lo studio professionale.

Sul tema si specifica che l'unità immobiliare è nata come abitazione, ne è stata cambiata la destinazione d'uso in ufficio (2002) ed è dal 2005 tornata ad essere abitazione.

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso attuale e quella precedente anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2021 – zona B16 – che dà quotazioni per **Abitazioni** di tipo Civile in stato di conservazione Normale **da Euro/mq 6.100 a Euro/mq 7.600**; per gli **Uffici** si trovano valori pari a **Euro /mq 3.700 e fino a Euro/mq 5.400.**
- TeMa Milano, periodo: 1° semestre 2021, Dante
Per le abitazioni, valori **da Euro/mq 6.700 a Euro/mq 7.850**; per gli uffici, **Euro/mq 5.200 fino a 6.200**

9.2 Valutazione.

	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A3			
piano terra (rialzato)		85,31		
cantina (piano secondo interrato)		1,88		
totale		87,19	6.000,00	523.110,00

9.3 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 in questa relazione.



Valore stimato	523.110,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	29.206,98

Spese per adeguamento edilizio, urbanistico e catastale

Prezzo a base d'asta per il lotto unico, <u>al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	554.932,53
---	------------

arrotondato	497.000,00
-------------	-------------------

N.B. si tratta di un 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 DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Omissis

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Omissis

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

- Si specifica che all'unità immobiliare, verosimilmente nata come ufficio, è stata cambiata la destinazione d'uso prima in ufficio e poi, nuovamente, in abitazione, senza opere.
- Mancando la possibilità di visionare gli atti di fabbrica (vedi **Allegati G**), nulla si può dire e si potrà dire circa la conformità edilizia e urbanistica.
- L'immobile principale è conforme alla planimetria catastale per quanto riguarda la consistenza e la distribuzione, salvo che, nella realtà, manca il divisorio con serramento a metà corridoio.

La sottoscritta, Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai creditori procedenti a mezzo posta elettronica certificata e alla proprietà a mezzo posta ordinaria.

La sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 14 gennaio 2022

l'esperto nominato,

13 ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Atto di provenienza.



- D. Ispezioni ipotecarie.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica e progetti edilizi.
- H. Aspetti di natura condominiale.
- I. Regolamento di condominio.

