

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 645/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Taormina 27



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Taormina 27

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 190, particella 39, subalterno 22,

Stato occupativo

In occasione del sopralluogo esperito in data 31 marzo 2022, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata

i

, c

e di

-

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di MILANO - Ufficio Territoriale di Milano 5 senza avere allo stato ricevuto riscontro.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 177.000,00=

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento in Comune di MILANO, all'indirizzo Via Taormina 27, della superficie commerciale di 62,2 mq, posto al secondo piano di stabile condominiale, scala L, composto da due locali di cui uno con balcone, oltre bagno, cucina, ripostiglio e ingresso/corridoio con annesso vano cantina al piano S1.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

10

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 4)

Intestati:

Proprietà: 1/1

Dati identificativi: **fg. 190 part. 39 sub. 22**

Dati classamento: categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 65 mq (totale escluse aree scoperte 64 mq), rendita catastale € 453,19.

Indirizzo: Via Taormina 27, piano 2-S1

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

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 30/09/1957 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco.

1.4. Coerenze

Appartamento: vano scala comune e proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi; cortile comune.

Cantina: proprietà di terzi; corridoio comune di accesso; proprietà di terzi; cortile comune.

Il tutto come dedotto dall'atto di provenienza **(all. 2)**

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona (OMI): D36/Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, farmacie, parcheggi, hotel, ambulatori, ristoranti, scuole pubbliche e private, Municipio 9 (circa 3 Km).

Principali collegamenti pubblici: autobus distante circa 600 m - Linee 51 e 166; metropolitana distante circa 900 m - Fermata Marche Linea M5 - Lilla.

Collegamento alla rete autostradale: circa 6 Km dalla Autostrada A4/E64 Torino-Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 10)

Il fabbricato "L" dove insiste l'unità immobiliare in trattazione, parte di complesso condominiale, è costituito da 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato realizzato in epoca ante '67.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: tinteggiate;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 10)

Abitazione di tipo popolare, posta al secondo piano di stabile condominiale, scala L, composta da due locali di cui uno con balcone, oltre bagno, cucina, ripostiglio e ingresso/corridoio con annesso vano cantina al piano S1.

Appartamento (piano primo):

- esposizione: doppia nord/est-sud/ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro camera da letto, di colori a tinte accese soggiorno, corridoio/ingresso e ripostiglio; ceramica di tonalità chiara nei bagni (sino ad H=210 cm) e in cucina (sino ad H sotto-pensili);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di tonalità chiara in tutti i locali;
- infissi esterni: finestre e portafinestra in alluminio anodizzato con doppio vetro; avvolgibili in PVC tinteggiati di colore verde;
- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno e vetro, tinteggiati di colore bianco;

- servizio igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale;
- impianto termico: centralizzato;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a gas naturale;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia – gas naturale;
- altezza dei locali: m. 3,80 circa;
- condizioni generali dell'abitazione: mediocri.

Cantina (piano S1):

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- impianto elettrico: presente.

2.4 Breve descrizione della zona

Il bene insiste in uno stabile facente parte di un complesso condominiale la cui costruzione, da quanto si rileva dall'atto di compravendita è ante '67, ubicato in zona periferica della città, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

Trattasi di abitazione composta da due locali di cui uno con balcone, oltre bagno, cucina, ripostiglio e ingresso/corridoio con annesso vano cantina al piano S1.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

2.5 Certificazioni energetiche (all. 3)

L'accesso al CENED ha dato riscontro positivo per quanto riguarda l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica che si allega alla presente.

L'APE riporta il codice identificativo: 1514602761021, validità 08/07/2031.

Classe Energetica C; EP gl, nren 73.29 kWh/m² anno

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31 marzo 2022, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata

3.2 Esistenza contratti di locazione

- 4 Lo scrivente ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di MILANO - Ufficio Territoriale di Milano 5 senza avere allo stato ricevuto riscontro.

5 PROVENIENZA (all. 2)

I passaggi di proprietà sono desunti dal certificato notarile a firma del Notaio Dott. Maria Landolfo.

5.1 Attuale proprietario

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita per notar BORLOINE MARIA del 23/03/2007, rep. 70023/10103, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 16/04/2007 ai nn.27625/15819.

5.2 Precedenti proprietari

- per la quota di 1/2 cad, **(dal 22/03/2000)** in forza di successione legale di e deceduto il giusta denuncia del 17/07/2002 n. 9147 vol. 2000, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 29/08/2003 ai nn. 70323/46449 con rinuncia all'eredità del 25/05/2000 redatta dal Notaio Daniela De Simone rep. 14501/1444
- per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata del 14/02/1967 Pubblico Ufficiale Iammarino rep. 10759 sede Milano (MI) Registrazione n. 4200 del 04/03/1967 - Voltura n. 6450.1/1967 **(dal 14/02/1967 fino al 22/03/2000)**.

N.B. Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità a favore di

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Maria Landolfo, Notaio in Napoli alla data del 5 luglio 2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 20 maggio 2022 **(all. 5)** si evince:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del**

coniuge superstite

Nessuna

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

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria stipulata il 23/03/2007 a firma di Notaio Dott. Borlone Maria ai nn. 70024/10104 di repertorio, iscritta il 16/04/2007 a Milano 1 ai nn. 27626/6452, a favore

derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario.

Importo ipoteca: 197.600,00.

Importo capitale: 296.400,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sulla nota di iscrizione, nella Sezione C - Soggetti Contro si legge: "Debitori non datori di ipoteca

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 20/05/2021 atto Giudiziario UNEP c/o Corte d'Appello di Milano rep. 7399 trascritto il 10/06/2021 Conservatoria Milano 1 ai nn. 45807/32022 derivante da verbale di pignoramento immobiliare contro

di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

- **Altre trascrizioni**

Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che sull'immobile oggetto di pignoramento risulta trascritto Certificato di denuncia di successione per atto mortis causa; data di morte 22/03/2000 successione testamentaria a favore di

e

per la quota di 1/2 cad e contro

deceduto il

Nella sezione D della trascrizione

in argomento si legge: "atto di rinuncia pubbl. il 25/05/2000 dal Notaio Daniela De Simone in Bresso n. di rep. 14501/1444 c: eredi per legge i 2 figli." - cfr. all. 5 nota di trascrizione del 29/08/2003 nn. 70323/46449 che si allega -

6.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

7 CONDOMINIO (all. 9)

L'immobile è amministrato dallo studio BIELLE s.n.c. con sede in Viale Zara n. 112, Milano che, allo stato, non ha fornito le informazioni richieste.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: /

7.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che lo studio Bielle ha trasmesso le schede della situazione debitoria in capo aggiornata al 23 maggio 2022, sia con riguardo alla gestione ordinaria che a quella straordinaria.

Gestione ordinaria

Gestione	Riferimenti	Descrizione del movimento	Data	Richiesto	INCASSATO	Scaduto
ORDINARIA 2021/2022	Q 1	1' RATA ANTICIPATA 2021/2022 (22)	30-09-2021	385,00*		
		--- incasso ---	15-11-2021		300,00*	85,00
ORDINARIA 2021/2022	Q 2	SALDO CONSUNTIVO (22)	20-01-2022	5.534,51*		5.534,51
ORDINARIA 2021/2022	Q 3	2' RATA PREVENTIVO ORDINARIA 2021/2 (22)	20-01-2022	345,49*		345,49
ORDINARIA 2021/2022	Q 4	3' RATA PREVENTIVO ORDINARIA 2021/2 (22)	28-02-2022	346,00*		346,00
ORDINARIA 2021/2022	Q 5	4' RATA PREVENTIVO ORDINARIA 2021/2 (22)	30-04-2022	346,00*		346,00
ORDINARIA 2021/2022	Q 6	5' RATA PREVENTIVO ORDINARIA 2021/2 (22)	30-06-2022	346,00*		
ORDINARIA 2022/2023	R 1	1' RATA ANTICIPATA 2022/2023 (22)	30-09-2022	346,00*		
TOTALI ---->				7.649,00	300,00	6.657,00

Gestione straordinaria

Gestione	Riferimenti	Descrizione del movimento	Data	Richiesto	INCASSATO	Scaduto
CAPPOTTO CALDAIA N.16	1	1' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-02-2020	1.023,00*		
		--- incasso ---	17-05-2021		700,00*	
		--- incasso ---	14-09-2021		300,00*	23,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	2	2' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-03-2020	1.023,00*		1.023,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	3	3' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-04-2020	1.023,00*		1.023,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	4	4' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-05-2020	1.023,00*		1.023,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	5	5' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-06-2020	1.023,00*		1.023,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	6	6' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-07-2020	1.023,00*		1.023,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	7	7' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-08-2020	1.023,00*		1.023,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	8	8' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-09-2020	1.023,00*		1.023,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	9	9' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-10-2020	1.023,00*		1.023,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	10	10' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-11-2020	1.023,00*		1.023,00
CAPPOTTO CALDAIA N.16	11	11' RATA CAPPOTTO CALDAIA N.F (22)	15-12-2020	1.025,00*		1.025,00
TOTALI ---->				11.255,00	1.000,00	10.255,00

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

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.

7.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

/

7.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

8 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in trattazione risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con delibera n. 34 del 14/10/2019, nel Tessuto urbano consolidato (TUC), in "Ambito contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR) - Tessuto urbano a impianto aperto".

Premesso quanto sopra, dall'atto di provenienza a rogito del Notaio Dott. Maria Borlone rep. 70.023 racc. 10.103 del 23 marzo 2007, all'art. 5 si legge: "Con riferimento al disposto dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47 E successive modifiche ed integrazioni e del d.p.r. 6 giugno 2001 numero 380, (...), ai sensi e per gli effetti degli articoli tre e 76 del d.p.r. 28 dicembre 2000 numero 445, dichiara, norma dello stesso DPR: che la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; che relativamente all'immobile di cui in oggetto non sono state effettuate ulteriori opere che richiedono provvedimenti autorizzativi e che non sussistono cause di incommerciabilità."



9 CONSISTENZA**9.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Indici mercantili

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	60,0	100%	60,0
balconi	mq.	3,2	30%	1,0
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		68,2		62,2
		mq. lordi		mq. commerciali

10 STIMA**Criterio di stima**

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Corpo", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel corpo, per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del corpo. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del corpo.

Per il caso in trattazione, previo accesso alla Conservatoria di Milano¹ sono stati individuati tre comparabili con caratteristiche tecnico-economiche simili all'immobile da stimare.

10.1 Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 -

10.2 Valutazione LOTTO 001**COMPARATIVO 1 (all. 6)**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione composto da due locali, oltre cucina e ser-

vizio, posto al piano primo del fabbricato "A", scala "B", contraddistinto con il numero interno 11, con annesso vano di cantina al piano primo interrato.

Indirizzo: Milano - Via Taormina 27

Prezzo: 198.000,00 Euro

COMPARATIVO 2 (all. 6)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: appartamento posto al piano secondo del fabbricato "C", scala I, identificato con il numero interno 69 (sessantanove), composto di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, con annessa can- tina nel piano primo interrato.

Indirizzo: Milano - Via Taormina 27

Prezzo: 175.000,00 Euro

COMPARATIVO 3 (all. 6)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: appartamento ad uso abitazione posto al primo piano del fabbricato "C", scala L, distinto con il numero interno 76, con annessa cantina di pertinenza al primo piano sottostrada.

Indirizzo: Milano - Via Taormina 27

Prezzo: 190.000,00 Euro

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	€ 198.000,00	€ 175.000,00	€ 190.000,00
Consistenza	68,20	0,0	0,0	0,0
Data [mesi]	0,0	15,0	6,0	5,0
Superficie appartamento	68,20	65,00	68,20	68,20
Balcone	3,20	3,00	3,20	3,20
Cantina	5,00	5,00	5,00	5,00
Livello di piano	2	1	2	1
Stato di manutenzione	1	2	1	1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]		-€ 217,11	€ 191,89	€ 208,33
Superficie appartamento		€ 2.609,99	€ 2.609,99	€ 2.609,99
Balcone		€ 783,00	€ 783,00	€ 783,00
Cantina		€ 652,50	€ 652,50	€ 652,50
Livello di piano	0,50%	€ 985,07	€ 875,00	€ 945,27
Stato di manutenzione		€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	€ 198.000,00	€ 175.000,00	€ 190.000,00
Data [mesi]	€ 3.256,58	€ 1.151,32	€ 1.041,67
Superficie appartamento	€ 8.351,98	€ 0,00	€ 0,00
Balcone	€ 156,60	€ 0,00	€ 0,00
Cantina	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 985,07	€ 0,00	€ 945,27
Stato di manutenzione	-€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 190.750,23	€ 176.151,32	€ 191.986,94

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **186.296,16 €**

Divergenza: 8,99% < **10 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,20 x 2.731629 = **186.296,16 €**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **186.296,16 €**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **186.296,16 €**

Si evidenzia che la stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

10.3 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 dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 186.296,16
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.314,81
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 176.981,35
arrotondato	€ 177.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e dovranno prevedersi adeguati interventi di messa a norma degli impianti.

Il sottoscritto ing. Anna Guerriero 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.

Milano li: 21 maggio 2022

I'Esperto Nominato
Ing. Anna Guerriero

ALLEGATI

- Allegato 1 Nomina esperto, quesito, giuramento;
- Allegato 2 Atto di provenienza;
- Allegato 3 Copia APE da banca dati CENED;
- Allegato 4 Estratto di mappa, planimetria, visure storiche;
- Allegato 5 Ispezione ipotecaria: elenco formalità; note di trascrizione e di iscrizioni;
- Allegato 6 Atti di compravendita: comparabile 1, comparabile 2 e comparabile 3;
- Allegato 7 Elenco delle formalità - iscrizioni e trascrizioni - gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
- Allegato 8 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- Allegato 9 Resoconto spese condominiali ordinarie e straordinarie arretrate;
- Allegato 10 Rilievo fotografico esterno e interno.