

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 867/2012 + R.G. 396/2020

Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Caterbi Simona

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Viale Testi Fulvio n. 182 - Milano



perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO - LOTTO UNICO (Appartamento con cantina)Dati Catastali

Bene sito in Milano - Viale Testi Fulvio n. 182

- **Appartamento con cantina**
Categoria A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: **Foglio 103 – particella 28 – subalterno 708**

Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla **quota di**

- 1/4 di
- 3/4 di

Così come riportato nell'atto di pignoramento.

Il Tribunale di Milano, con relativa sentenza, ha pronunciato la seguente ordinanza "*visti gli artt. 476 c.c. e 702 bis c.p.c., accerta e dichiara che [redacted] era unico erede di [redacted], autorizza che la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della de cuius [redacted] da parte di [redacted] presso i competenti uffici del territorio*"

Pertanto il pignoramento grava sulla **quota di**

- 1/1 di [redacted] nato a MILANO il [redacted] deceduto il data 02/07/2018 la cui eredità è stata dichiarata giacente con provvedimento 02/07/2018 del Tribunale di Milano e nominato custode il dott. Andrea Santoro

Stato occupativo

Come riportato nella relazione del custode giudiziario nominato (SIVAG) e redatto in data 02/10/2015 risulta che *in seguito a verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, all'immobile in oggetto è riferito un contratto di locazione. Tale contratto è stato registrato in data 30 maggio 2012, successivo al pignoramento, con durata prevista in quattro anni a decorrere dal 01/05/2012 e per un canone annuo pari ad euro 6.000,00 (500,00 mensili).*

Lo stesso custode, nella relazione del 05/09/2019 specificava che *lo stato occupativo dell'immobile risulta invariato. Lo stesso è, infatti, occupato, senza titolo opponibile alla procedura, dal sig. [redacted], il quale nel corso dell'ultimo accesso effettuato in data 5/9/2019, comunicava al nostro incaricato, di ospitare due amici e di provvedere a versare il canone di locazione direttamente alla sig.ra [redacted] debitrice eseguita;*

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica di contratti di locazione in essere, in data 05/03/2020 a nome dell'intestataria catastale del bene [redacted]. Con comunicazione pervenuta in data 05/03/2020 emerge che a nome della signora [redacted], **non risultano registrati contratti di locazione in essere.**

Il Giudice delle Esecuzioni, in data 05/12/2019 ha **ordinato liberazione dell'immobile** oggetto di pignoramento. Pertanto il bene verrà venduto libero.

Comproprietari.

Piena proprietà di [redacted] deceduto in data 02/07/2018 la cui eredità è stata dichiarata giacente con provvedimento 02/07/2018 del Tribunale di Milano e nominato custode il dott. Andrea Santoro

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: 85.000,00 €



LOTTO UNICO

➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Corpo: Appartamento con cantina

Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) - Viale Testi Fulvio n. 182, in complesso condominiale, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo e composto da due locali e servizi oltre a cantina al piano interrato.

1.1 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di

- 1/4 di
- 3/4 di

Così come riportato nell'atto di pignoramento.

Il Tribunale di Milano, con relativa sentenza, ha pronunciato la seguente ordinanza "*visti gli artt. 476 c.c. e 702 bis c.p.c., accerta e dichiara che [redacted] era unico erede di [redacted], autorizza che la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della de cuius [redacted] da parte di [redacted] presso i competenti uffici del territorio*"

Pertanto il pignoramento grava sulla quota di

- 1/1 di [redacted] il [redacted] deceduto in data 02/07/2018 la cui eredità è stata dichiarata giacente con provvedimento 02/07/2018 del Tribunale di Milano e nominato custode il dott. Andrea Santoro.

1.2 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 1).

Intestati a:

- 1/1 di [redacted]

Così come riportato nella visura catastale del bene

Dati identificativi: Foglio 103 – particella 28 – subalterno 708

VIALE FULVIO TESTI n. 182, piano: 1-S1, Comune di MILANO, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 45 m² e superficie catastale totale escluse aree scoperte 44m², rendita € 240,15

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 7812.1/2002) del 22/02/2002 protocollo n. 163626 in atti dal 22/02/2002; variazione per distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazionamento e fusione (n. 8589.1/2001) del 22/02/2001 protocollo n. 192582 in atti dal 22/02/2001

1.3 Coerenze.

Coerenze da nord ed in senso orario

- Dell'abitazione al piano primo: affaccio su Viale Fulvio testi; altra unità proprietà di terzi; altra unità proprietà di terzi e vano scala comune; altra unità proprietà di terzi.
- Del vano a cantina al piano interrato: altra unità proprietà di terzi; altra unità proprietà di terzi; terrapieno; terrapieno

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.4 Note.

L'immobile, posto al piano primo, è identificato con l'interno 8, mentre la cantina, posta al piano interrato, è identificata con la lettera Q.

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



Si precisa che il pignoramento è contro le quote di proprietà del bene in oggetto in ragione di:

- 1/4 di
- 3/4 di

In data 06/11/2012 è deceduto il sig. _____ con erede, per Legge, la figlia

Si precisa altresì che provvedimento 02/07/2018, del Tribunale di Milano, il dott. Andrea Santoro nominato curatore della Eredità Giacente del debitore esecutato sig. _____, deceduto in data 06/11/2012

Il Tribunale di Milano, con relativa sentenza, ha pronunciato la seguente ordinanza "*visti gli artt. 476 c.c. e 702 bis c.p.c., accerta e dichiara che _____ era unico erede di _____ autorizza che la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della de cuius _____ da parte di _____, presso i competenti uffici del territorio*"

Pertanto è stata trascritta accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 30/07/2019 ai nn. 60263/41029 derivante da atto amministrativo del Tribunale di Milano in data 11/04/2019 nn. 2864.

L'immobile è di piena proprietà di _____

➤ DESCRIZIONE DEI BENI.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'immobile è sito a nord di Milano in zona Bicocca, lungo la direttrice che dal capoluogo porta a Sesto San Giovanni.

Fascia/zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili e di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: Campus Universitario Bicocca di Milano, Teatro Arcinboldi, attività di vendita al dettaglio

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria stazione di greco-Pirelli, linea metropolitana M5 e linea trasporti pubblici su gomma e rotaia

Collegamento alla rete autostradale: svincolo di Cormano (5,00 km)

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

Edificio di 5 piani fuori terra oltre interrato e sottotetto

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate e verniciate
- scala interna: a doppia rampa
- condizioni generali dello stabile: buone per la facciata lato viale Fulvio Testi, modeste e con necessità di rinnovo, per la facciata lato cortile interno.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

In Comune di Milano – Viale Fulvio Testi n.182, in complesso condominiale, appartamento, ad uso abitazione, sito al piano primo e composto da due locali e servizi oltre vano a cantina posta al piano interrato.

Appartamento.

- esposizione: un solo affaccio su viale Fulvio Testi
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina fino ad ha porta
- pavimenti: marmette di vecchia fattura
- infissi esterni: apertura a battente in legno con vetro protetti da tapparelle avvolgibili
- porta d'accesso: doppia anta con chiusura di sicurezza
- porte interne: anta doppi in legno con inserto in vetro
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: non presente



- servizio igienico: è presente unico bagno areato ed illuminato naturalmente che dispone di lavello, wc e vasca da bagno. Si segnala la presenza di impianti passanti all'interno del locale bagno (trattasi di servitù preesistenti)
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: si evidenzia un generale pessimo stato di mantenimento. L'immobile presenta evidenti tracce di muffa soprattutto nel locale bagno.

Cantina.

- esposizione: nessuna, trattasi di immobile al piano interrato
- porta d'accesso: in alluminio con chiave
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali: i luoghi visionati risultano stracolmi di oggetti di varia natura.

Per meglio identificare quanto sopra descritto si rimanda a foto allegate alla presente.

2.4 Certificazioni energetica:

Non reperita

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita

➤ STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/10/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni insieme al custode, si è constatato che il bene è occupato da terzi. In particolare era presente il sig. [redatto] (locatario) e la sig.ra [redatto] che si dichiara ospite.

Si rimanda a verbale di sopralluogo redatto dal custode

3.2 Esistenza contratti di locazione

Come riportato nella relazione del custode giudiziario nominato (SIVAG) e redatto in data 02/10/2015 risulta che *in seguito a verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, all'immobile in oggetto è riferito un contratto di locazione. Tale contratto è stato registrato in data 30 maggio 2012, successivo al pignoramento, con durata prevista in quattro anni a decorrere dal 01/05/2012 e per un canone annuo pari ad euro 6.000,00 (500,00 mensili).*

Lo stesso custode, nella relazione del 05/09/2019 specificava che *lo stato occupativo dell'immobile risulta invariato. Lo stesso è, infatti, occupato, senza titolo opponibile alla procedura, dal sig. [redatto] il quale nel corso dell'ultimo accesso effettuato in data 5/9/2019, comunicava al nostro incaricato, di ospitare due amici e di provvedere a versare il canone di locazione direttamente alla sig.ra [redatto] debitrice eseguita;*

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica di contratti di locazione in essere, in data 05/03/2020 a nome dell'intestataria catastale del bene [redatto]). Con comunicazione pervenuta in data 05/03/2020 emerge che a nome della signora [redatto], **non risultano registrati contratti di locazione in essere.**

Il Giudice delle Esecuzioni, in data 05/12/2019 ha **ordinato liberazione dell'immobile** oggetto di pignoramento. Pertanto il bene verrà venduto libero.

➤ PROVENIENZA



4.1 Attuali proprietari e precedenti.

Dal 11/04/2019 al oggi (attuali proprietari)

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
Proprietà per 1/1

In forza di sentenza del tribunale di Milano che ha pronunciato la seguente ordinanza *"visti gli artt. 476 c.c. e 702 bis c.p.c., accerta e dichiara che [redacted] era unico erede di [redacted], autorizza che la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della de cuius [redacted] da parte di [redacted], presso i competenti uffici del territorio"*

Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 30/07/2019 ai nn. 60263/41029 e derivante da atto amministrativo del Tribunale di Milano in data 11/04/2019 nn. 2864.

Dal 02/07/2018 al 11/04/2019

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) - Proprietà per 1/1

In forza di successione in morte del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) e deceduto il [redacted]. Successione a favore della figlia.

Certificato di denuncia successione trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 19/02/2014 ai nn. 7932/6055 e derivante da atto amministrativo causa morte del 12/11/2013 nn. 4246/9990/13.

Dal 06/01/2008 al 02/07/2018

- [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
Proprietà per 1/4

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
Proprietà per 3/4

In forza di successione in morte della sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) e deceduta il 06/01/2008. Successione a favore del coniuge e della figlia.

Certificato di denuncia successione trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 28/08/2008 ai nn. 53822/33771 e derivante da atto amministrativo causa morte del 22/07/2008 nn. 1180/2008/8.

Dal 28/02/2001 al 06/01/2008

- [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del dott. Massimo Cesario in data 28/02/2001 ai nn. di rep. 393, trascritto a Milano 1 il 02/03/2001 ai nn. 11241/8099

Dal 30/06/1998 al 28/02/2001

- Immobiliare [redacted] s Milano CF [redacted]

In forza mutamento di ragione sociale con atto del 30/06/1998 rep. n. 159439 Dott. Conado Teti notaio in Milano, trascritto in data 19/12/2000 n. 66025/45208

Dal 22/12/1978 al 30/06/1998

- Immobiliare [redacted] & C snc Milano CF [redacted]

In forza mutamento di ragione sociale con atto del del 22/12/1978 n. 199571/19096 Dott. Michele Zanuso, trascritto in data 19/01/1979 n. 3347/3026

Dal 22/10/1971 al 22/12/1978

- Immobiliare [redacted] snc Milano CF [redacted]

In forza mutamento di ragione sociale con atto del 27/10/1971 rep. n. 197193/4383 Dott. Giovanni



Loviseti, trascritto in data 22/11/1971 n. 75914/5963

Dal 04/09/1969 al 22/10/1971

➤ soc. ██████████ Milano CF ██████████

In forza di atto del 04/09/1969 rep. n. 3 5650 Dott. Loviseti, trascritto in data 09/06/1971 n. 39129/31318 (beni in Milano Viale Fulvio Testi, 182 - fabbricato - mapp. 2848 subb. da 1 a 28 totale unità immobiliari 87 vani 236,5 ed altri beni omissis).

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)**

Dal certificato ipotecario redatto a rogito del dott. Vincenzo Capruzzi in data 31/05/2012, prodotto agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) alla data del 03/03/2020 e in data 18/01/2020 si evince che:

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 trascritto, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Note riportate nell'atto d'acquisto: Si precisa che è obbligo l'osservanza del regolamento di condominio dello stabile con particolare riferimento all'art. 5 e si precisa che il cortile interno al mapp. 30 sarà frazionato a cura della parte venditrice e che lo stesso mapp. 30 è gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei mapp. 29 e 33 di proprietà di Terzi

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 02/03/2001 ai nn. 11242/2608 a garanzia di mutuo edilizio stipulato con atto a rogito notaio Massimo Cesario di Milano in data 28/02/2001 Rep. 394.

Quota capitale Lire 110.000.000 - Quota ipoteca Lire 275.000.000;

a carico ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████) per le rispettive quote di proprietà di 1/2 ciascuno ed in regime di comunione dei beni tra loro in favore di ██████████.A., con sede in Milano (C.F. 01392970404)

Ipoteca legale: iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 19/05/2005 ai nn. 34985/8180 ipoteca legale con atto amministrativo dell'Uff. Esatri Esazione Tributi Spa con sede in Milano in data 11/05/2005 Rep. 8104/68.

Quota capitale Euro 3.062,32 - Quota ipoteca Euro 6.124,64;

a carico ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████) per la spettante quote di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ in favore di Esatri Esazione Tributi Spa, con sede in Milano (C.F. 09816500152)



Ipoteca giudiziale: iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 17/03/2010 ai nn. 14952/3212 ipoteca giudiziale con atto amministrativo dell'Uff. Civile e Penale di Monza in data 18/07/2008 Rep. 4411/2008.
Quota capitale Euro 834,00 - Quota ipoteca Euro 4.000,00;
a carico di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) per la spettante quote di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] in favore di [redacted], con sede in Milano (C.F. [redacted])

Pignoramenti

Pignoramento del Tribunale di Milano del 04/02/2012 numero di repertorio 2337, trascritto a Milano 1 in data 09/03/2012 ai numeri 12531/9114
a carico di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) per la spettante quota di proprietà di 1/4 e [redacted] nato a [redacted] il 29/08/1960 (C.F. [redacted]) per la spettante quota di proprietà di 3/4
in favore: di UNICREDIT SPA con sede in Roma (C.F. 00348170101)

Pignoramento del Tribunale di Milano del 06/03/2020 numero di repertorio 5653, trascritto a Milano 1 in data 24/06/2020 ai numeri 38388/24268
a carico di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) per l'intera quota di proprietà
in favore: di PRISMA SPV SRL con sede in Roma (C.F. 05028250263)

Altre trascrizioni.

Atto giudiziario nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

➤ CONDOMINIO. (Allegato 8)

L'immobile è amministrato dallo Studio sig. Edoardo Simoni (tel. 0239662183 email studio-simoni@hotmail.com). È onere dell'interessato all'acquisto la verifica delle spese condominiali non evase alla data dell'asta nonché reperire tutte le eventuali informazioni utili mancanti nel presente elaborato.

Si precisa che è obbligo l'osservanza del regolamento di condominio dello stabile con particolare riferimento all'art. 5 e si precisa anche il cortile interno al mapp. 30 sarà frazionato a cura della parte venditrice e che lo stesso mapp. 30 è gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei mapp. 29 e 33 di proprietà di Terzi.

6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa Euro 1.400,00 annue.
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si precisa che il condominio risulta creditore nei confronti del pignorato ed è intervenuta, nella procedura R.G.E. 867/12, per l'importo di € 4.520,89
- Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non pervenute
- Cause in corso: non evidenziate
- Eventuali problematiche strutturali: non evidenziate

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

È presente ascensore al servizio del piano ma senza sbarco al piano d'accesso del bene.

Si segnala che il condominio dispone nelle parti comuni al piano terra di impianto di videosorveglianza. Il funzionamento non è stato verificato dal sottoscritto.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.



La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili potrà essere garantita tramite lavori edili con particolare attenzione all'adattabilità del bagno in funzione alle nuove esigenze.

Si precisa però che le parti comuni del condominio non sono accessibile a persone con diversa mobilità in quanto l'ascensore al servizio dei piani ha sbarco non al piano d'accesso al bene.

➤ **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

Il complesso immobiliare è di vecchia costruzione

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non definiti

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune (Allegato 7)

Il sottoscritto ha provveduto a protocollare istanza di accesso via Pec in data 17/09/2020 protocollata dal Comune di Milano in data 26/10/2020 agli atti PG 419452/2020 - WF 15086/2020

Da verifica presso il portale on-line del Comune di Milano emergono le seguenti pratiche edilizie relative al complesso condominiale:

- DIA a sportello N. 2339/2002 – protocollo N. 45527176/2002 del 27/11/2002 per “installazione di un ascensore oleodinamico conforme alla legge 6/89 nel cortile dell'edificio esistente”, dichiarata ammissibile

Ad oggi il Comune di Milano non ha provveduto all'evasione della richiesta di accesso atti.

Sarà onere dello scrivente aggiornare l'elaborato peritale sulla documentazione che dovesse pervenire dal Comune di Milano.

7.2 Conformità edilizia.

Ad oggi non è stato possibile accedere alla documentazione comunale richiesta.

Il sottoscritto non è in grado di esprimere il proprio parere in merito alla regolarità edilizie del bene.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo l'immobile risultava **conforme** alla scheda catastale allegata alla presente perizia estimativa. Relativamente alla visura catastale si segnala che attualmente l'immobile risulta intestato, per l'intera quota di proprietà a [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]).

Il Tribunale di Milano, con relativa sentenza, ha pronunciato la seguente ordinanza "*visti gli artt. 476 c.c. e 702 bis c.p.c., accerta e dichiara che [redacted] era unico erede di [redacted], autorizza che la trascrizione d dell'accettazione tacita dell'eredità della de cuius [redacted] da parte di [redacted] presso i competenti uffici del territorio*". Pertanto la proprietà dell'intero risulta di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) deceduto il data 02/07/2018 la cui eredità è stata dichiarata giacente con provvedimento 02/07/2018 del Tribunale di Milano e nominato custode il dott. Andrea Santoro.

Alla luce di quanto sopra sarà necessario aggiornare l'intestazione in visura riportando come unico proprietario il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]).

I costi necessari a tale attività sono stimati dal sottoscritto in Euro 250,00, da detrarsi dal valore di stima del bene.

➤ **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 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.



Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento			
Appartamento piano primo	43,50	100%	43,50
Balcone	1,50	30%	0,50
Cantina piano interrato	3,80	30%	1,00
	48,80		45,00

➤ STIMA

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

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 che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2020 – zona D33 – Microzona 0 – Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD
 - valore di compravendita per abitazioni civili con finiture normali:
prezzo min. 2.000,00 €/mq / prezzo max. 2.650,00 €/mq
 - valore di compravendita per abitazioni di tipo economico con finiture ottime:
prezzo min. 1.600,00 €/mq / prezzo max. 1.900,00 €/mq

9.2 Valutazione Lotto Unico

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con cantina	A/3	45,00	2.000,00	90.000,00 €
				90.000,00 €

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 dallo scrivente perito

Valore stimato	90.000,00 €
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.500,00 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente.	250,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura arrotondato (85.250,00 €)	85.000,00 €

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.



➤ **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

Omesso

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

Omesso

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino 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, 18/01/2021

L'esperto nominato, arch. Paolo Delfino

➤ **ALLEGATI**

1. Identificati al catasto
2. Rilievo fotografico
3. Verbale di sopralluogo
4. Verifica contratti di locazione
5. Vincoli ed oneri giuridici
6. Pratiche edilizie
7. Doc. condominiali

