

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 59/2023

Giudice delle Esecuzioni: PRESIDENTE MARIANNA GALIOTO

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Rho (MI)
Via Luigi Capuana N. 50 – Scala A – Interno 22**



FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO

Beni in Rho - Milano – Via Luigi Capuana n. 50 – Scala A – Int. 22

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 5 - particella 95 - subalterno 22**

BOX

Beni in Rho - Milano – Via Luigi Capuana n. 50 – Scala A

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 5 - particella 91 - subalterno 149**

Stato occupativo

Corpo: al sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 134.300,00

da occupato: l'immobile risulta occupato dall'esecutato

LOTTO 001

(Appartamento e Box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Rho (MI), Via Luigi Capuana n. 50, Scala A, Int. 22, appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto, composto da due locali, servizio e balcone. E' annessa alla proprietà una cantina situata al piano seminterrato, un solaio posto al piano sottotetto e un box posto al piano secondo interrato. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare, condominio Jasmina, con servizio portineria e ampi spazi verdi comuni.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di [REDACTED], nato a Milano il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) come segue:

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/1.

Abitazione

al foglio 5, particella 95, subalterno 22, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 56, totale escluse aree scoperte mq. 53, rendita € 280,18, Via Luigi Capuana SNC, Scala A, piani S1-6-8.

Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Box

al foglio 5, particella 91, subalterno 149, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14, rendita € 86,76, Via Luigi Capuana SNC, Scala A, piani S2.

Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

1.3. Coerenze

Dell'appartamento: prospetto su cortile comune, altra proprietà, parti comuni, altra proprietà, prospetto su cortile comune.

Della cantina: cortile comune su due lati, altra cantina, corridoio comune.

Del solaio: prospetto sul cortile comune, altro solaio, corridoio comune.

Del box: box di terzi, muro perimetrale, ente comune.

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

Nessuno



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rho (Milano)

Fascia/zona: periferia

Destinazione: residenziale, commerciale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- In contesto condominiale con parco e portineria. Il residence ha la facciata rivestita in mattone a vista, un parco condominiale ben curato e molti spazi comuni.

Edificio di 7 piani fuori terra compreso il piano sottotetto e due piani interrati dove sono collocati i boxes.

- Struttura: c.a. e mattoni.
- Facciate: mattoni faccia a vista e intonaco a civile color marrone, tetto a falde in tavelle e c.a, copertura in tegole di cotto anticate, scossaline, canali e pluviali in metallo preverniciata color marrone.
- Accesso: dal cortile comune.
- Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo.
- Ascensore: presente.
- Portineria: presente.
- Condizioni generali dello stabile: buono.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Rho (MI), Via Luigi Capuana n. 50, Scala A, Int. 22, appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto, composto da due locali, servizio e balcone. E' annessa alla proprietà una cantina situata al piano seminterrato, un solaio posto al piano sottotetto e un box posto al piano secondo interrato. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare, condominio Jasmina, con servizio portineria e ampi spazi verdi comuni.

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili
- pavimenti: in parquet, tranne in bagno che sono in ceramica
- infissi esterni: in legno e doppio vetro e avvolgibili in pvc, tenda da sole sul balcone
- porta d'accesso: in legno blindata
- porte interne: in legno tamburato
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia



- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: centralizzato e termosifoni in alluminio con termovalvole
acqua calda sanitaria: boiler
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,70 m
- condizioni generali dell'appartamento: in buono stato di manutenzione e conservazione

Box:

- esposizione: nessuna
- pareti: grezze
- pavimenti: cemento liscio
- porta d'accesso: clear in alluminio manuale
- imp. elettrico: a vista
- altezza locale: 2,50 m
- condizioni generali del box: in buono stato di manutenzione e conservazione

Ai boxes si accede tramite corsello e parti comuni.

2.4. Breve descrizione della zona

Rho si trova a circa 14 km a nord-ovest del centro di Milano; è bagnato a sud dal fiume Olona ed è attraversato dai suoi affluenti Bozzente e Lura, oggi in parte interrati all'interno del centro urbano.

Il capoluogo comunale è lambito a est e a nord dalla strada statale 33 del Sempione, che un tempo lo attraversava sul percorso dell'attuale corso Europa, mentre a sud corre il ramo in comune delle ferrovie Torino-Milano, ad alta velocità e storica (sulla quale passa la linea S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano, Novara-Treviglio), e Domodossola-Milano (sulla quale passa la linea S5, Varese-Treviglio).

A Passirana è attiva una stazione meteo gestita in collaborazione con il Centro Meteorologico Lombardo.

Nel 1858 venne aperta all'esercizio la tratta ferroviaria Milano-Magenta, divenuta in seguito parte della ferrovia Torino-Milano: così Rho ebbe, prima di molti centri maggiori, la stazione ferroviaria. Tuttora di fondamentale interesse, essa è collocata tra piazza della Libertà e via Magenta, ed è servita dai treni delle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano:

- S5 (Varese-Pioltello-Treviglio)
- S6 (Novara-Pioltello-Treviglio)
- S11 (Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho)

Alle linee del Servizio ferroviario suburbano si aggiungono alcuni convogli regionali delle direttrici Milano-Torino, Arona, Domodossola, Luino, Varese (quasi tutti formalmente sospesi per esigenze Expo nell'aprile 2015 e non ancora ripristinati).

Nel 2009 è stata inoltre attivata (nella frazione di Mazzo) la stazione ferroviaria di Rho Fiera, in corrispondenza dell'attuale capolinea della metropolitana milanese Linea M1, servita dai treni delle Linee S5, S6, S11 e dai regionali svolti da Trenord e Trenitalia, nonché da alcuni convogli a lunga percorrenza.



Dal 2005, anno di apertura del nuovo polo della Fiera di Milano "la fiera più grande d'Europa è attiva la stazione di Rho Fieramilano della metropolitana milanese Linea M1, collegata tramite sottopassi pedonali alla stazione ferroviaria di Rho Fiera.

Il trasporto pubblico urbano nel comune di Rho è svolto dalla società d'autolinee STIE, affiancato dai gestori Movibus e Airpullman che operano anche su relazioni extraurbane.

Tutte le autolinee sono integrate nel SITAM (Sistema Integrato Tariffario Area Milanese) gestito da ATM Milano, e con il quale con un unico biglietto si possono utilizzare tutte le autolinee elencate.

Il servizio urbano ha una tariffazione particolare, comunque non integrata nel SITAM; infatti il sistema di integrazione tariffaria riguarda solo ed esclusivamente tutte le autolinee suburbane ed i treni (linee S) solo per quanto riguarda gli abbonamenti settimanali integrati di area.

Caratteristiche zona: centrale a traffico normale con parcheggi buoni. Zona residenziale, commerciale. Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze.

2.5. Certificazioni energetiche

Risulta non redatta.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperati.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non redatta.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.12.2023 era presente l'esecutato.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Alla data di trascrizione del pignoramento, 15 febbraio 2023, gli immobili risultavano di piena proprietà di [REDACTED], sopra generalizzato, atto del 10.03.2005, pubblico ufficiale Mannarella Francesco, sede Bergamo, rep. n. 40165/24429, registrato a Bergamo il 14.03.2005 al n. 2609, con la quale la Società [REDACTED] sede a Bergamo ha venduto all'esecutato.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio gli immobili erano di proprietà di:

- compravendita per scrittura privata autenticata dal notaio Gianfrancesco Mauri di Milano il primo dicembre 2004, repertorio n° 57874, raccolta n° 3567, ivi registrata e trascritta a Milano 2 il 17 dicembre 2004 ai nn.183756/96333, con la quale la Società S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L., con sede a Roma, ha venduto alla [REDACTED] con sede a Bergamo, la piena proprietà della particella 95 subalterno 22 distinta al Catasto fabbricati;
- compravendita per atto del notaio Pasquale Mattarese di Milano del 1 dicembre 2004, rep. n. 102180/18704, registrato a Milano 2 il 10 dicembre 2004 ai nn. ri 178992/93775 con la quale la società S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBI-



LI PUBBLICI S.R.L., con sede a Roma ha venduto alla società [REDACTED] con sede a Bergamo, la piena proprietà della particella 95, subalterno 22, distinta al Catasto fabbricati;

- trasferimento di beni a società di cartolarizzazione per atto amministrativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede a Roma, del 21 novembre 2002, repertorio 279 trascritto a Milano 2 il 17 dicembre 2004 ai nn. 183755/96332, con la quale l'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA - I.N.P.D.A.P., con sede a Roma, ha trasferito alla Società S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. con sede a Roma, la piena proprietà della particella 95, subalterno 22, distinta al Catasto fabbricati;

- trasferimento di beni a società di cartolarizzazione per atto amministrativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede a Roma, del 28 novembre 2002, repertorio 279/2002, trascritto a Milano 2 il 10 dicembre 2004 ai nn. 178990/93773, con la quale l'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA - I.N.P.D.A.P., con sede a Roma, ha trasferito alla Società S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. con sede a Roma, la piena proprietà della particella 95, subalterno 22, distinta al Catasto fabbricati;

- Decreto Legislativo N. 479 del 30 giugno 1994 portante il trasferimento del patrimonio immobiliare della Cassa per le Pensioni per i Dipendenti degli Enti Locali, con sede a Roma, all'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA - I.N.P.D.A.P., trascritto a Milano 2 il 10 febbraio 2005 ai nn. 17204/8644 ed il 10 ottobre 2007 ai nn. 152309/80274, per la piena proprietà della particella 95, subalterno 22, distinta al Catasto fabbricati.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Angelo Andrea Auletta di Delebio alla data del 23.03.2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note: Nessuna

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

- **Iscrizioni**



IPOTECA VOLONTARIA

ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 17 marzo 2005 ai nn. ri 38094/8631 per euro 175.762,50 a favore di [REDACTED], con sede a Milano, a garanzia di un mutuo fondiario di euro 1 [REDACTED] concesso con atto del notaio Francesco Mannarella di Bergamo il 10 marzo 2005, rep. n. 40166/24430, contro [REDACTED], sopra generalizzato.

IPOTECA GIUDIZIALE

ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 27 ottobre 2022 ai nn. ri 151575/30793 per euro [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede a Sondrio, a garanzia di un di un debito in linea capitale di euro 51.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano il 5 maggio 2022, n. 9051, contro [REDACTED], sopra generalizzato.

Pignoramenti

PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 15 febbraio 2023 ai nn. ri 19609/13175, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in S [REDACTED] in virtù di verbale di pignoramento immobili eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte D'Appello di Milano il 19 dicembre 2022, cron. N. 34135, contro [REDACTED], sopra generalizzato.

Altre trascrizioni

Si precisa che dalle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 risultano le seguenti trascrizioni:

- patti e condizioni di cui alla compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme del notaio Gianfrancesco Mauri di Milano il primo dicembre 2004, repertorio n. 57874, raccolta n. 3567;
- pattuizioni e condizioni di cui al trasferimento dei beni a società di cartolarizzazione per atto amministrativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede a Roma, del 21 novembre 2002, rep. 279;
- patti di cui al trasferimento di beni a società di cartolarizzazione per atto amministrativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede a Roma, del 21 novembre 2002, rep. 279/2002.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Condominio Jasmina, amministratrice signora Manuela Galati che NON ha fornito NESSUNA informazioni. **Il CTU, ha sollecitato diverse volte tramite sia email che telefonicamente le eventuali spese insolite del signor [REDACTED], ma senza avere alcuna risposta (all. n. 6 – 6.1).**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non fornito.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **NON FORNITE DALL'AMMINISTRATRICE.**



Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile, nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rho (MI)**
- Concessione Edilizia n. 18816 rilasciata in data 23 marzo 1977 (Lotto A Fabbricato 2) e relativa concessione per variante n. ro 14956 del 24 settembre 1979 (Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980 prot. 915. Concessione Edilizia n. 19740 rilasciata in data 23 marzo 1977 (Lotto A Fabbricato 3) e relativa concessione per variante n. ro 14955 del 24 settembre 1979 prot. 221/76 (Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980 prot. n. ro 916).
- Concessione Edilizia n. 13536 rilasciata in data 14 giugno 1974 (Lotto A Fabbricato 1) e successiva concessione n.ro 23466 del 18 aprile 1979 per lavori di completamento e relativa concessione per variante del 29 novembre 1979.
- Concessione Edilizia n. 19944 rilasciata in data 23 marzo 1977 (Lotto A fabbricato 4) e relativa concessione per variante n.ro 14958 del 24 settembre 1979 (Nulla Osta di abitabilità rilasciato il 30 aprile 1980 prot. 917).
- Concessione Edilizia in data 26 maggio 1982 n. ro 6460 (per lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria) e successive varianti n. ro 8724 del 20 luglio 1983 (per completamento della viabilità in lottizzazione), in data 24 ottobre 1983 (per strada di collegamento tra Via Capuana e Via Verga), n. ro 24671 in data 10 novembre 1983;
- Nulla osta di abitabilità del 30 aprile 1980, il sindaco autorizza l'abitabilità del complesso immobiliare.

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

L'abuso consiste nell'eliminazione di piccole porzioni di pareti e porta tra soggiorno/pranzo e angolo cottura e la realizzazione di un muro basso nel soggiorno/pranzo come divisorio (abuso sanabile). Inoltre si è potuto rilevare la mancanza sia di una piccola porzione di muro e la non installazione della porta che divide la zona bagno/camera da letto e il soggiorno/pranzo/cucina (abuso non sanabile, pertanto ripristino stato dei luoghi come da progetto autorizzato).

Occorre presentare una pratica edilizia in comune di Rho - CIAL o Sanatoria come do LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi uni-



ficati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017 contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 con relativo aggiornamento catastale. Dove si è constatato l'abuso non sanabile, bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi

Costi stimati:

La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.00,00 oltre accessori di legge.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme come nel punto precedente. Aggiornamento catastale **parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 500,00 oltre accessori di legge.**

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 dalla 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	55,0	100%	55,00
Balcone	mq.	12,0	30%	3,60
Solajo	mq.	9,0	25%	2,25
Cantina	mq.	11,0	25%	2,75
Box	mq.	16,0	50%	8,00
		103,0 mq. lordi		71,6 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 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.

9.2. Fonti d'informazione



AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023
Rho – Periferia

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 2.300 (Euro/mq)

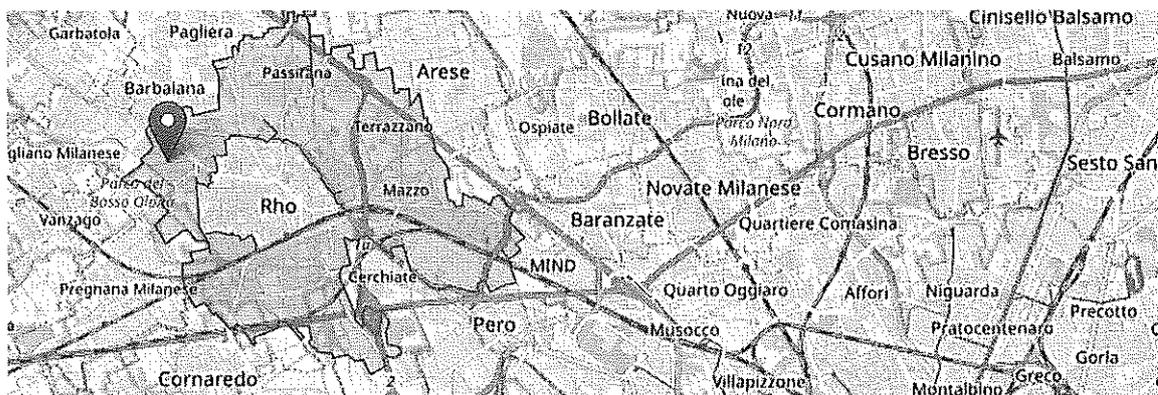
Valore di locazione prezzo min. 4,9 al mq / prezzo max. 7,6 al mq (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 1° semestre 2023

valore di compravendita prezzo min. 1.323 / prezzo max. 2.377 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 3,69 al mq / prezzo max. 7,96 (Euro/mq/anno)



Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Via Luigi Capuana n. 50 – Rho € 102.000,00 – mq 45

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione/Box	A/3	72,0	€ 2.000,00	€ 144.000,00
				€ 144.000,00

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.



• VALORE LOTTO 001	€ 144.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.200,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
Spese insolite condominio	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 134.300,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato, vi risiede l'esecutato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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 li: 03.02.2024

L'Esperto Nominato
Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI

1 - Documentazione fotografica;



- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - 3.1 - Visure storiche per immobile;
- 4 - 4.1 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - 6.1 - Email Amministratore;
- 7 - 7.1 - 7.2 - 7.3 - 7.4 - 7.5 - 7.6 - 7.8 - 7.9 - 7.10 - Atti di fabbrica.

