TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

520/2021 - LOTTO 2

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: **POZZO D'ADDA, VIA MILANO N. 26**

PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
Arch. Federica Palazzetti
con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31
e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO **3**
LOTTO 2 ..... **4**
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO **4**
1.1 Identificativi catastali 4
1.1.1 Corpo A: Appartamento 4
1.1.2 Corpo B: Box 4
1.2 Coerenze 5
1.2.1 Corpo A: Appartamento 5
1.2.2 Corpo B: Box 5
1.3 Diritto e quota di pignoramento 5
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento 5
2. DESCRIZIONE DEL BENE **5**
2.1 Descrizione della zona 5
2.2 Descrizione esterna del bene 6
2.3 Descrizione interna del bene 6
2.3.1 Corpo A: Appartamento 6
2.3.2 Corpo B: Box 8
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili 9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE) 9
2.5.1 Corpo A: Appartamento 9
2.5.2 Corpo B: Box 9
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS) 9
2.7 Certificazione di conformità degli impianti 9
3. STATO OCCUPATIVO **9**
3.1 Detenzione del bene 9
3.2 Esistenza contratti di locazione 9
4. PROVENIENZA **9**
4.1 Attuali proprietari 9
4.2 Precedenti proprietari 10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI **10**
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 10
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 10
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE **11**
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA **12**
7.1 Pratiche edilizie 12
7.2 Conformità edilizia 12
7.3 Conformità catastale 13
7.4 Situazione urbanistica 13
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici 13
8. CONSISTENZA **14**
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza 14
8.1.1 Corpo A: Appartamento 14
8.1.2 Corpo B: Box 14
9. STIMA **14**

9.1 Criterio di stima 14
9.2 Fonti di informazione 14
9.3 Valutazione Lotto 2 17
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima 17
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE 18
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 18
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE 18
ALLEGATI 19

INDICE SINTETICO

LOTTO 2

Corpo A: Appartamento

Indirizzo e piano:_____ Pozzo D'Adda, Via Milano CM, piano 1
Categoria:_____ appartamento A/3
Dati Catastali: _____ foglio 6, particella 74, Sub 503
Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero**
Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia_____ **conforme**
Conformità catastale_____ **conforme**

Superficie comm. lorda:_____ **57,00 m²**

Corpo B: Box

Indirizzo e piano:_____ Pozzo D'Adda, Via Milano, piano T
Categoria:_____ box C/6
Dati Catastali: _____ foglio 6, particella 72, Sub 503
Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero**
Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia_____ **conforme**
Conformità catastale_____ **conforme**

Superficie comm. lorda:_____ **14,00 m²**

VALORE DI MERCATO STIMATO QUOTA 1/1: ___ € 68.200,00
Prezzo al netto delle decurtazioni:
da libero: _____ € 65.000,00
da occupato: _____ € 49.000,00

LOTTO 2

APPARTAMENTO

E BOX

Piena proprietà di appartamento e box siti nel Comune di Pozzo D'Adda, frazione Bettola, in via Milano n. 26, zona residenziale in contesto perlopiù agricolo che si sviluppa lungo il tracciato della SP 525 Strada Provinciale ex Strada Statale 525 del Brembo.

L'**appartamento** (con doppio affaccio nord-est e sud-ovest) è ubicato al piano primo di una palazzina a corte ed è composto da ingresso da ballatoio comune su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Il **box** è ubicato al piano terra e ha accesso dalla corte comune della palazzina.

Nota: nella visura catastale l'indirizzo è via Milano CM in luogo del corretto indirizzo via Milano n. 26.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

1.1.1 Corpo A: Appartamento

Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda:

- **Dati identificativi:** foglio 6, particella 74, Sub 503;
- **Dati di classamento**: categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 51 m^2, rendita € 130,15;
- **Indirizzo e piano**: Pozzo D'Adda, Via Milano CM, piano 1;
- **Intestati**: [redacted] nato a CERNUSCO SUL NAVIGLIO il 29/06/1981 CF [redacted] Proprietà per 1000/1000;
- **Dati derivanti da**: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da**: VARIAZIONE del 27/03/1992 in atti dal 22/12/1999 FRFVDE-FINALIZZATO 98/99 (n. 106434.1/1992).

Nota 1: nella visura catastale l'indirizzo è via Milano CM in luogo del corretto indirizzo via Milano n. 26.

Nota 2: come da visura storica allegata, l'unità immobiliare deriva per variazione dalle precederti unità accatastale ai subalterni 2, 3 e 4 del foglio 6 mappale 74.

1.1.2 Corpo B: Box

Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda:

- **Dati identificativi:** foglio 6, particella 72, Sub 503;
- **Dati di classamento**: categoria box C/6, classe 3, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 13 m^2, rendita € 34,24;

- **Indirizzo e piano**: Pozzo D'Adda, Via Milano, piano T;
- **Intestati**: [redacted] nato a CERNUSCO SUL NAVIGLIO il 29/06/1981 CF [redacted] Proprietà per 1000/1000;
- **Dati derivanti da**: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da**: COSTITUZIONE del 27/02/1992 in atti dal 22/12/1999 F. E.- FINALIZZATO 98/99 (n. 106435.1/1992).

1.2 Coerenze

1.2.1 Corpo A: Appartamento

Da nord in senso orario: altro mappale; altra unità immobiliare proprietà di terzi; ballatoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

1.2.2 Corpo B: Box

Da nord in senso orario: corte comune al mappale 73; altra unità immobiliare proprietà di terzi; altro mappale e altro mappale; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** dei beni.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

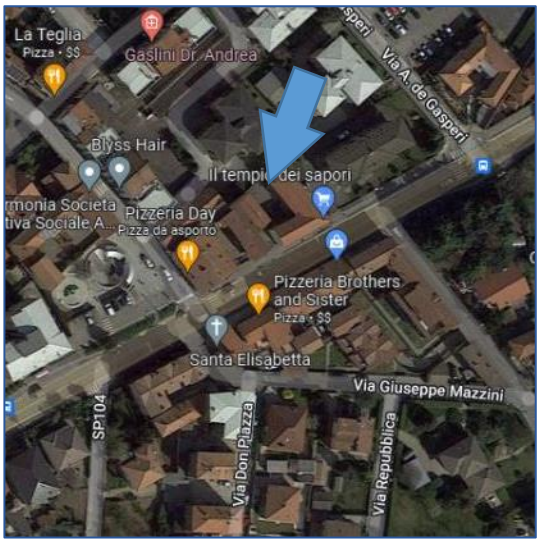
I beni sono ubicati nel Comune di Pozzo D'Adda, frazione Bettola, in via Milano n. 26, zona residenziale in contesto perlopiù agricolo che si sviluppa lungo il tracciato della SP 525 Strada Provinciale ex Strada Statale 525 del Brembo.

La zona è a funzione prettamente residenziale. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi (nel raggio di 5 km): asilo nido, biblioteca, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, scuola primaria, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: autobus distante 500 m (Linee ATM Z311 Gessate M2 - Vaprio D'Adda); Metropolitana distante 5 km (Linea 2 Verde - Fermata Gessate); autostrada distante 7 km (uscita Trezzo sull'Adda - Autostrada A4); aeroporto distante 26 km (Milano Linate).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di immobile a corte costituito da due piani fuori terra adibito a residenza.

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso pedonale: anta in ferro smaltato.

Cancello di ingresso carraio: anta in ferro smaltato con apertura motorizzata.

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in autobloccanti.

Scale: rivestimento dei gradini in granito.

Copertura: a falde non praticabile con manto in cotto.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: assente.

2.3 Descrizione interna del bene

2.3.1 Corpo A: Appartamento

Trattasi di **appartamento** (con doppio affaccio nord-est e sud-ovest) ubicato al piano primo di una palazzina a corte ed è composto da ingresso da ballatoio comune su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

L'altezza interna è di circa 2,90 m.

Lo stato di manutezione è da considerarsi buono.

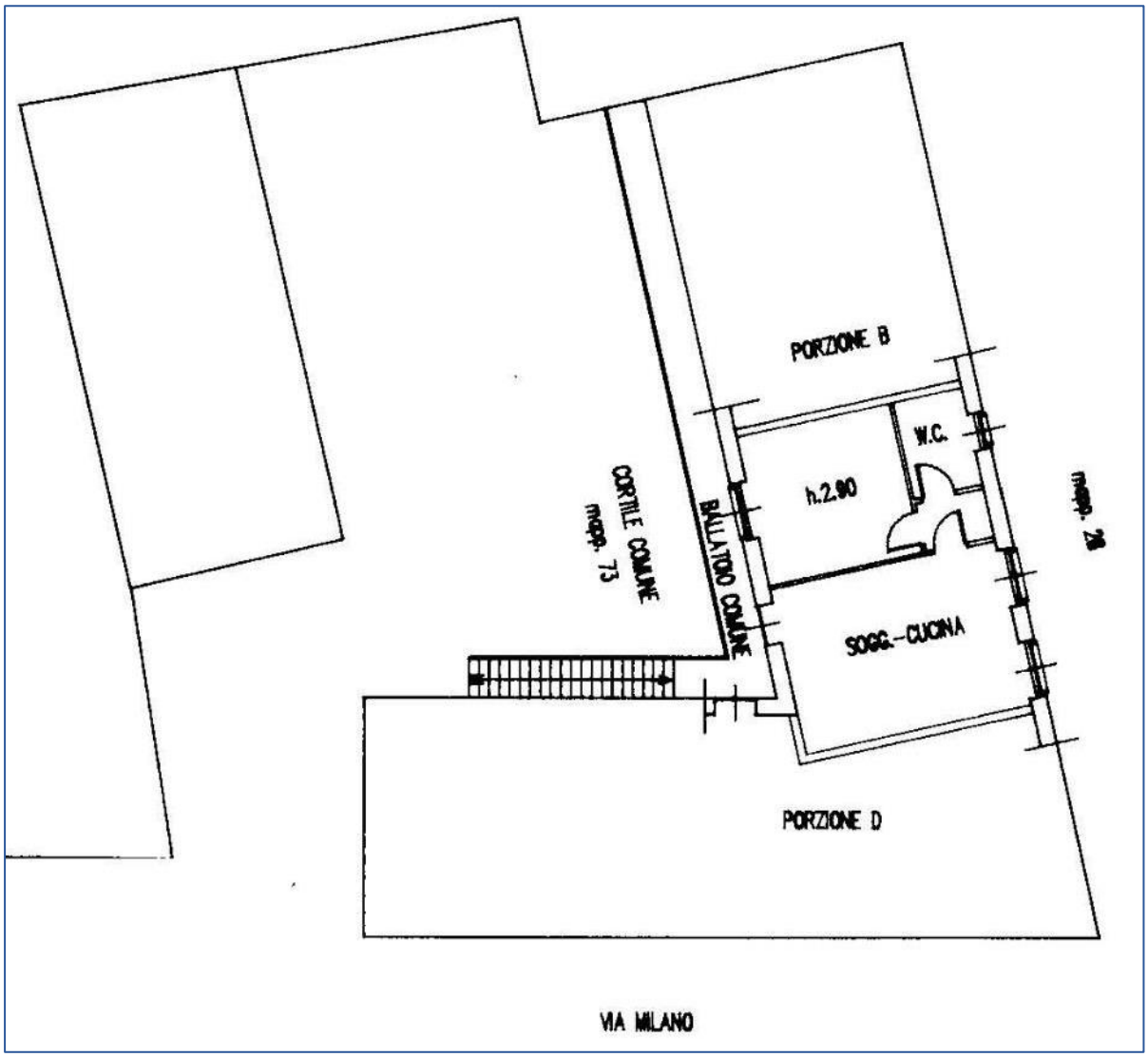


Figura 1 - Estratto planimetria catastale Corpo A - Appartamento

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Ingresso: porta blindata a battente.

Porte interne: ante a battente in legno tamburato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica (nell'angolo cottura e nel bagno.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente con telaio in legno e con persiane in legno.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: autonomo con elementi radianti in alluminio.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo.

2.3.2 Corpo B: Box

Trattasi di **box** ubicato al piano primo con ingresso da corte comune.

L'altezza interna è di circa 3,15 m.

Lo stato di manutezione è da considerarsi buono.

Figura 2 - Estratto planimetria catastale Corpo B - Box

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Portellone di ingresso da corte comune: anta basculante in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico e in intonaco.

Plafoni: in intonaco.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto ubicato al piano primo. Il costo per un montascale a pedana per raggiungere il piano primo dello stabile potrebbe essere di circa € 5.000,00.

Il box risulta accessibile ai diversamente agibili in quanto ubicato al piano terra ma la tipologia di parcheggio non lo rende usufruibile da persone a ridotta capacità motoria per l'assenza dello spazio di accesso e manovra della carrozzina.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

2.5.1 Corpo A: Appartamento

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.5.2 Corpo B: Box

Attestato di prestazione energetica **non necessario** per l'immobile in esame.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 09/03/2022 il bene risulta **libero** da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (*rif. Allegato E2.*).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

[redacted] [redacted] nato a CERNUSCO SUL NAVIGLIO il 29/06/1981 CF [redacted] Proprietà per 1000/1000 (attuale proprietario dal 14/07/1992), in seguito

ad atto di compravendita del 14/07/1992 al n. 29249 di repertorio a firma Notaio Maria Luisa Masetti di Cassano D'Adda, trascritto a Milano 2 in data 31/07/1992 ai nn. 64132/45152.

Nota: tale atto non è stato reperito, nonostante le ricerche, né presso l'Ufficio del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) né presso l'Archivio Notarile del Tribunale di Milano.

4.2 Precedenti proprietari

[redacted] con sede in POZZO D'ADDA il CF [redacted]
Proprietà per 1/1 da ante ventennio fino al 14/07/1992.

Proprietà in riferimento alle precedenti unità che hanno generato gli attuali immobili oggetto della presente procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - *rif. Allegato H2.*) alla data del 07/04/2022, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta in data 12/03/2012 ai nn. 23455/3773 in base a Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 14/02/2012 rep. 1136 favore del[redacted] e a carico di[redacted]

Importo ipoteca: € 124.000,00

Importo capitale: € 97.394,79

Nota: ipoteca gravante anche su altri immobili non oggetto della presente relazione di stima.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/08/2015 ai nn. 86097/15419 in base a Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 08/07/2015 rep. 2912 favore del [redacted] e a carico di [redacted]

Importo ipoteca: € 205.000,00

Importo capitale: € 204.921,48

Nota: ipoteca gravante anche su altri immobili non oggetto della presente relazione di stima.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento atto del Tribunale di Milano del 23/04/2021 rep. n. 6221 e trascritto a Milano 2 in data 25/05/2021 ai nn. 73611/50300 a favore di [redacted] a carico di [redacted]

Nota: pignoramento gravante anche su altri immobili non oggetto della presente relazione di stima.

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 325,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) - Corpo A:	€ 0,00
Millesimi:	124,494

Nota*: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.*

Rif. Allegato E1 e Allegato F1.

N.B.: s*i ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

In seguito a richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 02/02/2022 Prot. n. 1015 e alla presa visione del fascicolo edilizio in data 12/05/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica Edilizia n. 7/91** - istanza Concessione inoltrata in data 15/02/1991 per "*ristrutturare un edificio in pessimo stato di conservazione*" e rilascio **Concessione di Edificare** del 16/03/1991 per "*ristrutturazione edificio esistente*";
- **Richiesta Certificato di Abitabilità** del 23/06/1992 - in data 14/07/1992 il Comune di Pozzo D'Adda ha richiesto integrazione di documentazione alla richiesta di Abitabilità ma nessuna integrazione risulta depositata. Il Certificato di Abitabilità non risulta rilasciato.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dei beni, rilevato in fase di sopralluogo, risulta **conforme** rispetto alle tavole di progetto depositate in Comune.

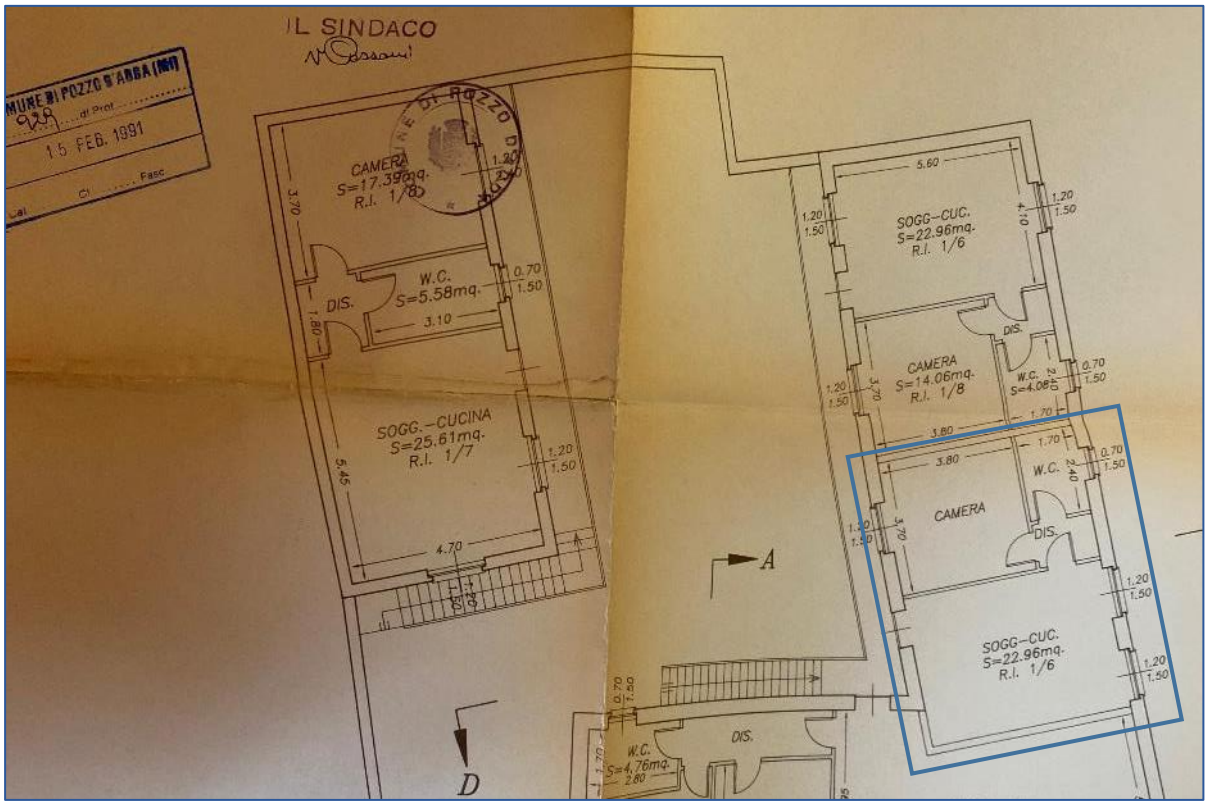


Figura 3 - Estratto tavole di progetto P.E. 7/91 - Corpo A - Appartamento

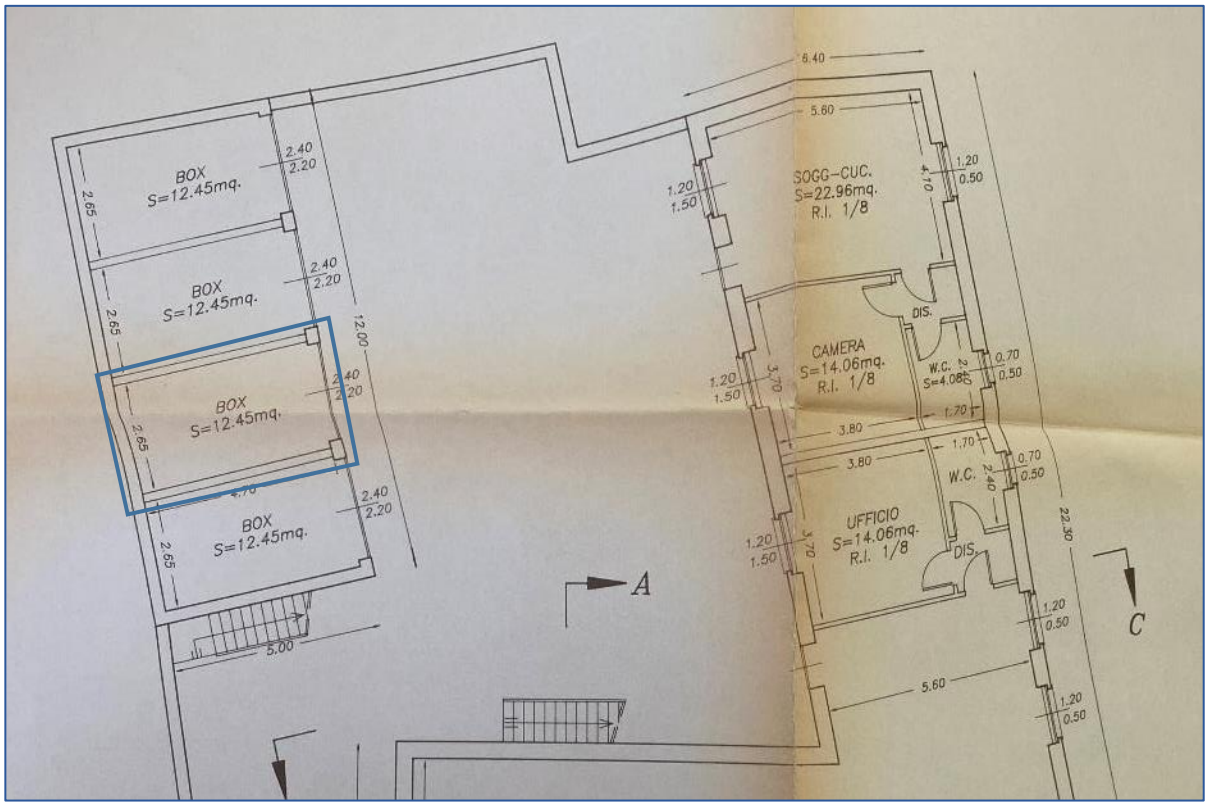


Figura 4 - Estratto tavole di progetto P.E. 7/91 - Corpo B - Box

7.3 Conformità catastale

Le planimetrie catastali risultano **conformi** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 16/11/2011, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in *Ambito B1 di completamento residenziale - volume esistente (art. 34 PdR)*.

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo ad eccezione di:

- Zona di rispetto pozzi - 200 m (*art. 23 PdR*).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

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:

8.1.1 Corpo A: Appartamento

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m^2)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m^2)
Appartamento P.1	57,00	1,00	57,00
totale	**57,00**		**57,00**

8.1.2 Corpo B: Box

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m^2)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m^2)
Box P.T.	14,00	1,00	14,00
totale	**14,00**		**14,00**

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021 - POZZO D'ADDA - Fascia/Zona: Suburbana/FRAZ. BETTOLA.
Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

"abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 1.050 (€/m^2)

Valore di locazione prezzo min. 2,50 / prezzo max. 3,40 (€/m^2/mese)

"box" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 950 (€/m^2)

Valore di locazione prezzo min. 3,20 / prezzo max. 3,80 (€/m^2/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - ZONA FRAZIONE BETTOLA - (consultazione aprile 2022).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di

"abitazioni in stabili di seconda fascia"

valore di compravendita (minimo) 819/ (massimo) 1.019 (€/m^2)

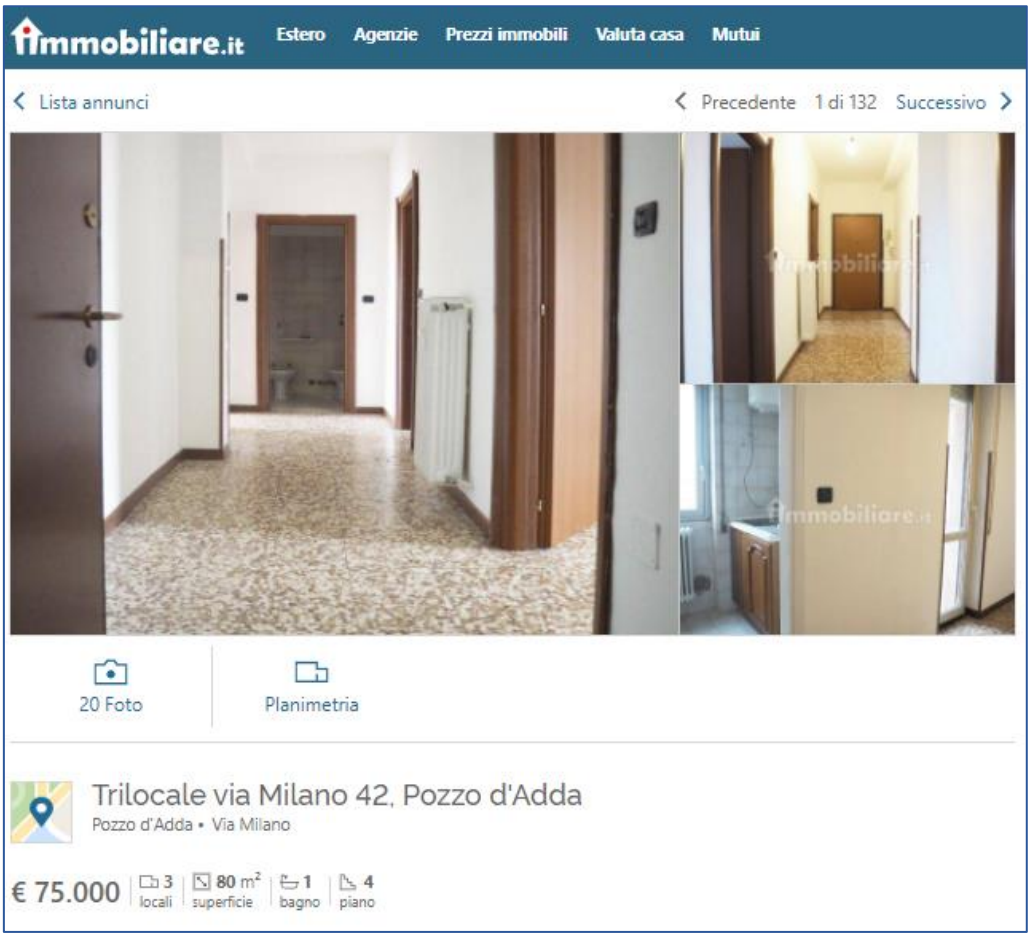
valore di locazione (minimo) 2,28/ (massimo) 3,04 (€ /m^2/mese)

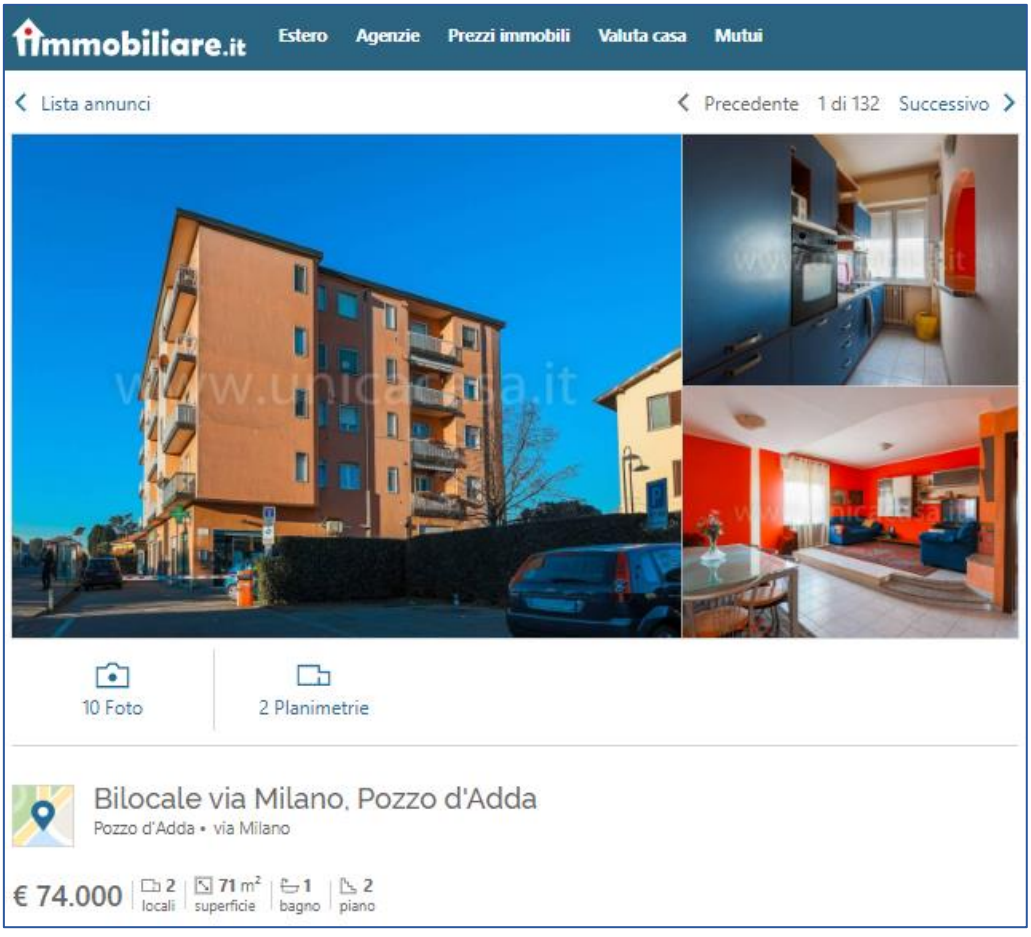
"box" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 756 / prezzo max. 877 (€/m^2)

Valore di locazione prezzo min. 3,06 / prezzo max. 3,58 (€/m^2/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.


immobiliare.it
Estero
Agenzie
Prezzi immobili
Valuta casa
Mutui
Lista annunci
Precedente 1 di 132 Successivo
20 Foto
Planimetria
Trilocale via Milano 42, Pozzo d'Adda
Pozzo d'Adda • Via Milano
€ 75.000
3 locali
80 m² superficie
1 bagno
4 piano


immobiliare.it
Estero
Agenzie
Prezzi immobili
Valuta casa
Mutui
Lista annunci
Precedente 1 di 132 Successivo
10 Foto
2 Planimetrie
Bilocale via Milano, Pozzo d'Adda
Pozzo d'Adda • via Milano
€ 74.000
2 locali
71 m² superficie
1 bagno
2 piano

9.3 Valutazione Lotto 2

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.000,00 €/m²** per l'appartamento e **800,00 €/m²** per il box.

descrizione	sup. comm. lorda (m^2)	prezzo medio unitario di mercato (€/m^2)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A	**57,00**	€ 1.000,00	€ 57.000,00	€ 57.000,00
Corpo B	**14,00**	€ 800,00	€ 11.200,00	€ 11.200,00
			€ 68.200,00	**€ 68.200,00**

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 2	**€ 68.200,00**
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 3.410,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 64.790,00

Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 64.790,00
arrotondato:	**€ 65.000,00**
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 48.592,50
arrotondato:	**€ 49.000,00**

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta 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: 30/06/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

A2. Fotografie Lotto 2
B2. Visura catastale storica Lotto 2
C2. Planimetria catastale Lotto 2
D2. Informazioni contratto di locazione Lotto 2
E2. Informazioni condominiali da Amministratore
F2. Regolamento di Condominio Via Milano n. 26
G2. Ispezione ipotecaria
H2. Certificati anagrafici esecutato
I2. Atti di fabbrica