

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 692/2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliare in Vaprio d'Adda

Via Giacomo Leopardi n. 13

(catastalmente via Giuseppe Verdi snc)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali Appartamento con cantina

Beni in Vaprio D'Adda via Giuseppe Verdi snc, piano S1-3

Categoria: A3 [appartamento]

Dati Catastali: **foglio 5 particella 378 subalterno 11**

Stato occupativo

Appartamento con cantina: libero al decreto di trasferimento

Contratti di locazione in essere: Nessuno

Conformità edilizia: non conforme

Conformità catastale: non conforme

Valore di mercato stimato: € 79.434,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 69.000,00

da occupato: € 55.000,00

LOTTO 001
(APPARTAMENTO CON CANTINA)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione dei beni

Piena proprietà di appartamento con cantina sito nel Comune di Vaprio D'Adda, a nord-ovest rispetto al Comune di Milano e al confine con la Provincia di Bergamo, Via Giacomo Leopardi n. 13 (catastalmente via Giuseppe Verdi snc) nel fabbricato B del "Condominio Eliana".

L'**appartamento**, ubicato al piano terzo e con triplo affaccio nord, est e ovest è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno oltre ad un balcone (fronte ovest) e al vano **cantina** al piano seminterrato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi pessimo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda come segue: (All. B)

Intestati:

- [REDACTED] nato in ROMANIA (EE) il 02/10/1974 CF [REDACTED]
Proprietà 1/2;
- [REDACTED] nato in ROMANIA (EE) il 04/07/1980 CF [REDACTED]
Proprietà 1/2;

Dati identificativi: foglio 5, particella 378, subalterno 11;

Dati di classamento: categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 271,14;

Indirizzo e piano Vaprio D'Adda, via Giuseppe Verdi, piano S1-3;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0491473 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 199442.1/2016).

Precedentemente:

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

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. MI0253911 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 55783.1/2011).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario)

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Nota: l'appartamento è catastalmente individuato in via Giuseppe Verdi ma il corretto indirizzo è via Giacomo Leopardi n. 13.

1.4. Coerenze (come da atto di compravendita)

Dell'appartamento: cortile comune, via Leopardi, vano scala e ragioni [REDACTED] o aventi causa

Della cantina: parti comuni per tre lati e ragioni [REDACTED] o aventi causa.

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

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

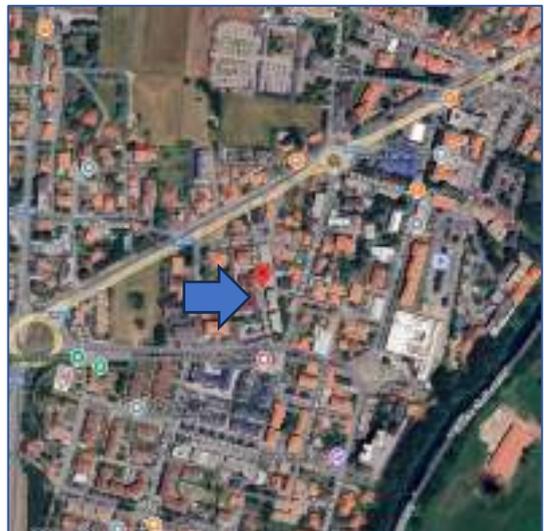
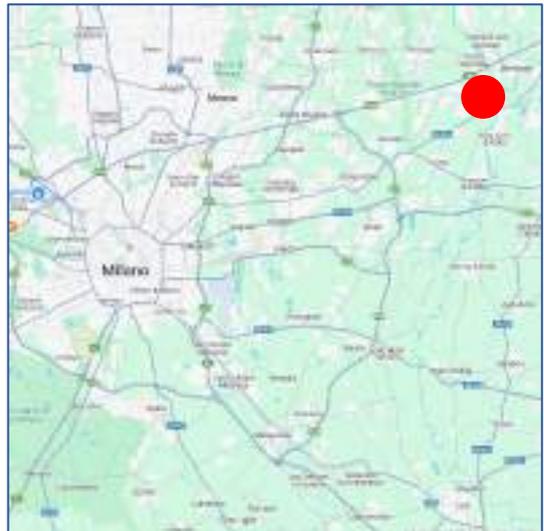
Il bene è ubicato nel Comune di Vaprio D'Adda, a nord-ovest rispetto al Comune di Milano e al confine con la Provincia di Bergamo, Via Giacomo Leopardi n. 13 (catastalmente via Giuseppe Verdi snc) nel fabbricato B del "Condominio Eliana".

La zona è principalmente a destinazione residenziale ma sono presenti anche attività produttive e agricole. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, ufficio postale, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, asilo nido, scuola elementare, scuola materna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linea ATM Z309, Z311); autostrada distante 6 Km (svincolo A4 Trezzo Sull'Adda).



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di fabbricato, con accesso da strada tramite portoncino in metallo e vetro, costituito da quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

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

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portoncino di ingresso: portoncino in metallo e vetro.

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato e klinker.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato e piastrelline di ceramica.

Pavimentazione interna: in piastrelle di graniglia.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: a falde non praticabile.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.



Foto 1 - edificio di via Leopardi n. 13

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di **appartamento** ubicato al piano terzo e con triplo affaccio nord, est e ovest è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno oltre ad un balcone (fronte ovest) e al vano **cantina** al piano seminterrato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi pessimo.

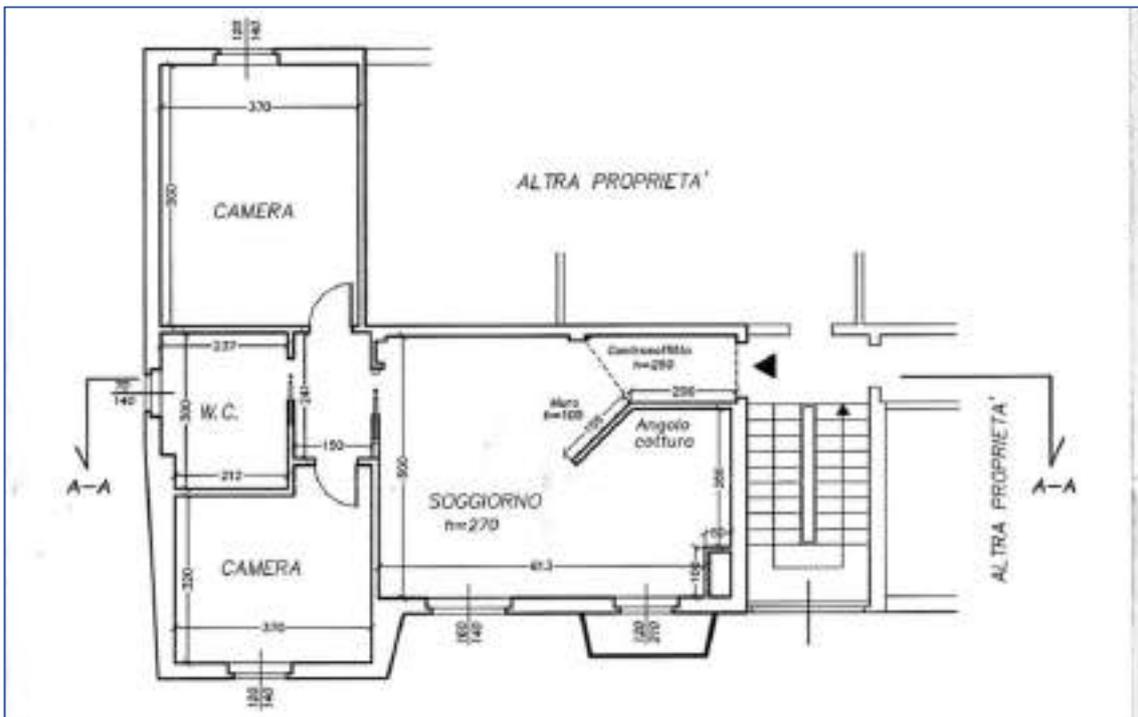


Figura 1 - Estratto tavola di progetto DIA 2000 – appartamento

Descrizione delle componenti edilizie interne (appartamento)

Porta d'ingresso: blindata in legno.

Porte interne: in legno tamburato. Si segnala che alcune porte risultano rimosse.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione esterna balcone: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e (nell'angolo cottura e nel bagno) in piastrelle di ceramica. Si segnala che l'intonaco dei locali è piccozzato in più punti (lavorazione che solitamente precede la rasatura delle pareti o la posa di un nuovo rivestimento).

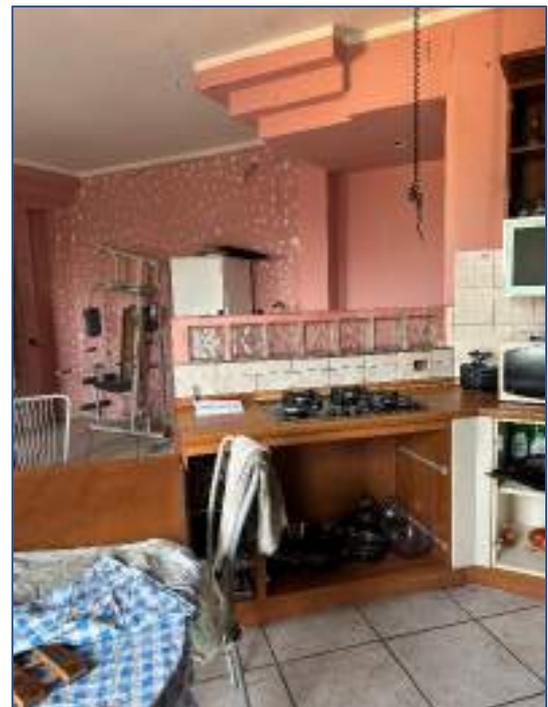


Foto 2 - soggiorno con ang. cottura

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in legno con doppio vetro e avvolgibili in pvc. Si segnala che alcuni cassonetti delle tapparelle sono privi di pannello di chiusura e che le soglie in muratura degli infissi sono gravemente danneggiate.

Impianto Elettrico: sottotraccia (numerose prese e interruttori risultano assenti e con fili scoperti). Attualmente l'unità immobiliare risulta senza corrente elettrica.

Impianto termico: centralizzato con elementi radianti in ghisa (non sono presenti tutti gli elementi radianti dell'appartamento).

Impianto ACS: autonomo con bolier elettrico.

Impianto di condizionamento: autonomo ma non funzionante in quanto è presente solo l'unità esterna.

Descrizione delle componenti edilizie interne
(cantina)

Porta d'ingresso: in ferro.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: tinteggiati.

Plafoni: in legno a vista.

Infissi esterni: in ferro a vetro singolo.

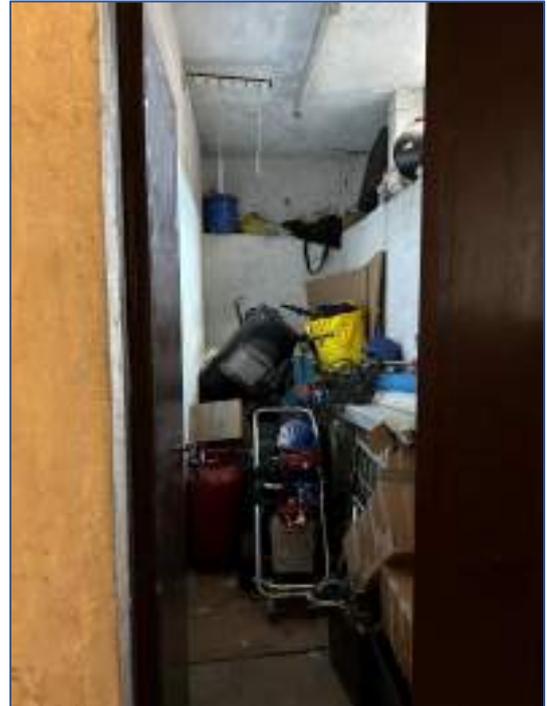


Foto 3 - cantina

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Vaprio D'Adda, a nord-ovest rispetto al Comune di Milano e al confine con la Provincia di Bergamo, Via Giacomo Leopardi n. 13 (catastalmente via Giuseppe Verdi snc).

La zona è principalmente a destinazione residenziale ma sono presenti anche attività produttive e agricole. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche

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

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

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

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il Comune di Vaprio D'd'Adda non richiede Certificato di Idoneità Statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Alla data del sopralluogo effettuato in data 02/12/2024 il bene risulta **occupato** dal sig. ██████████ identificato a mezzo carta di identità n. ██████████ rilasciata dal Comune di Sale (AL) in data 16/11/2021 scadenza in data 29/01/2032) senza alcun contratto di locazione registrato.

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. E.)

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.

4. PROVENIENZA (All. D.)

4.1. Attuali proprietari

██████████ nato in ROMANIA (EE) il 02/10/1974 CF ██████████ Proprietà 1/2 in seguito ad atto di compravendita del 12/04/2005 rep. n. 16035 Notaio DE ROSA Giuseppe di Milano trascritto a Milano 2 il 26/04/2005 ai nn. 59153/30462.

██████████ nato in ROMANIA (EE) il 04/07/1980 CF ██████████ Proprietà 1/2 in seguito ad atto di compravendita del 12/04/2005 rep. n. 16035 Notaio DE ROSA Giuseppe di Milano trascritto a Milano 2 il 26/04/2005 ai nn. 59153/30462.

4.2. Precedenti proprietari

██████████ nato a MILANO (MI) il 04/07/1972 CF ██████████ Proprietà 1/2 fino al 12/04/2005 in seguito ad atto di compravendita del 25/11/2002 rep. n. 583130 Notaio CATRI Raffaele di Treviglio (BG) di Milano trascritto a Milano 2 il 30/11/2002 ai nn. 150836/87435.

██████████ nata a MONZA (MB) il 02/08/1976 CF ██████████ Proprietà 1/2 fino al 12/04/2005 in seguito ad atto di compravendita del 25/11/2002 rep. n. 583130 Notaio CATRI Raffaele di Treviglio (BG) di Milano trascritto a Milano 2 il 30/11/2002 ai nn. 150836/87435.

██████████ nato a MILANO (MI) il 23/09/1972 CF ██████████ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ fino al 25/11/2002 dal 10/05/2000.

██████████ nato a BOLLATE (MI) il 12/05/1975 CF ██████████ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ fino al 25/11/2002 dal 10/05/2000.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Al. F.)

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) alla data del 03/12/2024, risulta quanto segue:

5.1. 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.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 12/04/2005 rep. n. 16036 Notaio De Rosa Giuseppe di Milano, iscritta a Milano 2 in data 26/04/2005 ai nn. 59154/13900 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].

Importo capitale: € 141.411,00

Importo ipoteca: € 283.000,00

Durata anni 25.

- **Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobili del 14/06/2024 rep. n. 4389 trascritto a Milano 2 in data 27/06/2024 ai numeri 86561/61960 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO (All. I.)

L'immobile è amministrato dallo Studio Barzagli Srls con sede in Trezzo Sull'Adda che ha fornito le informazioni che seguono:

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 1.500,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate:	€ 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):	€ 2.239,00
Millesimi:	89,37

Nota: Il perito valutatore riferisce di non aver acquisito copia del regolamento condominiale in quanto non fornito dall'Amministrazione Condominiale.

N.B.: si 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.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.2. Accessibilità dell'immobile 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 terzo senza ascensore.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Secondo il PGT Piano di Governo del Territorio approvato l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in *Ambiti residenziali ad alta densità - B1*.

In base alle prescrizioni del PGT, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione non risulta assoggettata a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. H.)

In seguito a richiesta di Accesso agli Atti inviata a mezzo portale dedicato in data 02/12/2024 Prot. 18645 all'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio D'Adda e alla presa visione dei documenti forniti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 479 – Nulla Osta per Esecuzione Lavori del 22/01/1962** per costruzione di “due case di civile abitazione”;
- **Pratica 479 – Autorizzazione di Abitabilità del 18/04/1963:**

- **DIA del 19/06/2000 prof. N. 7031** per “demolizione dei tavolati interni; ricostruzione tavolati interni in laterizia forati, intonacati e pitturati; costruzione controsoffitto in gesso; posa di nuovi serramenti, adeguamenti impianti elettrici”.

7.2. Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alle tavole di progetto depositate e relative alla DIA del 2000 per le seguenti motivazioni:

- Modifica del controsoffitto nella zona ingresso (per quanto concerne l'appartamento).

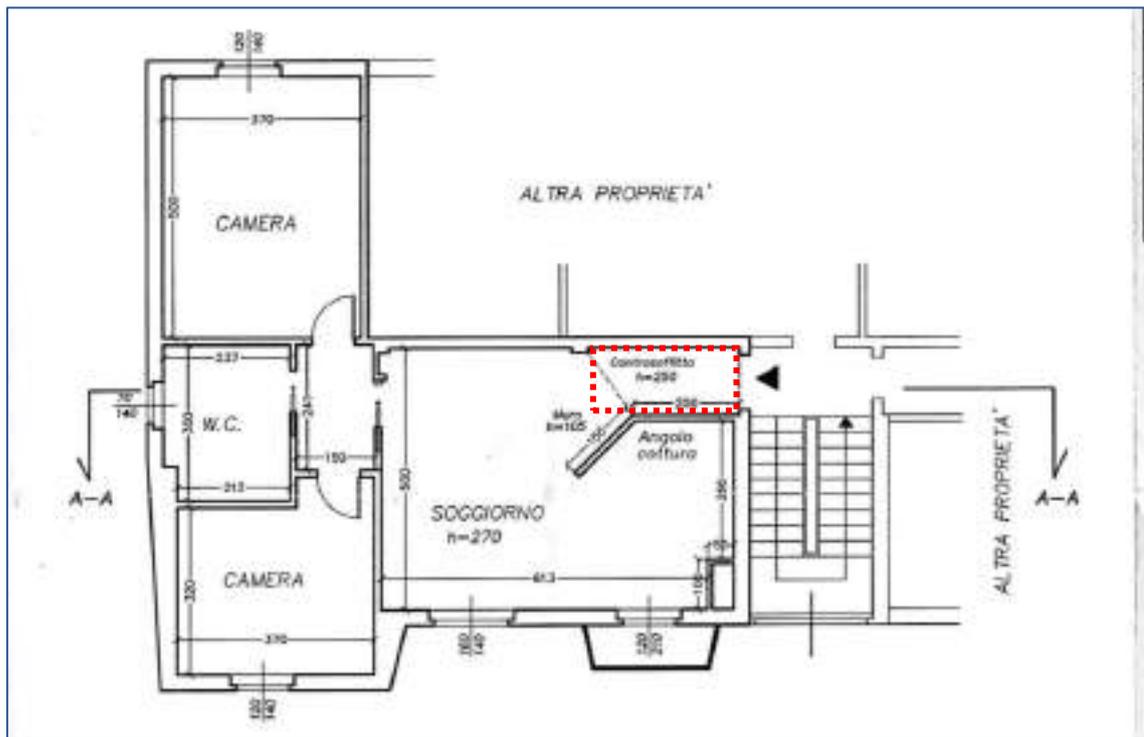


Figura 2 - Estratto tavola di progetto DIA 2000 – appartamento (con, in rosso, la corretta indicazione del controsoffitto)

Inoltre, in riferimento al Nulla Osta del 1962 e al vano cantina, lo stesso risulta **non conforme** rispetto a quanto autorizzato per le seguenti motivazioni:

- Modifica della distribuzione degli spazi dell'intero piano cantinato. Si segnala che le difformità riscontrate riguardano anche unità immobiliari non oggetto della presente relazione di stima. Inoltre, non è correttamente indicato l'orientamento.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnici professionisti € 2.000,00;

- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00;

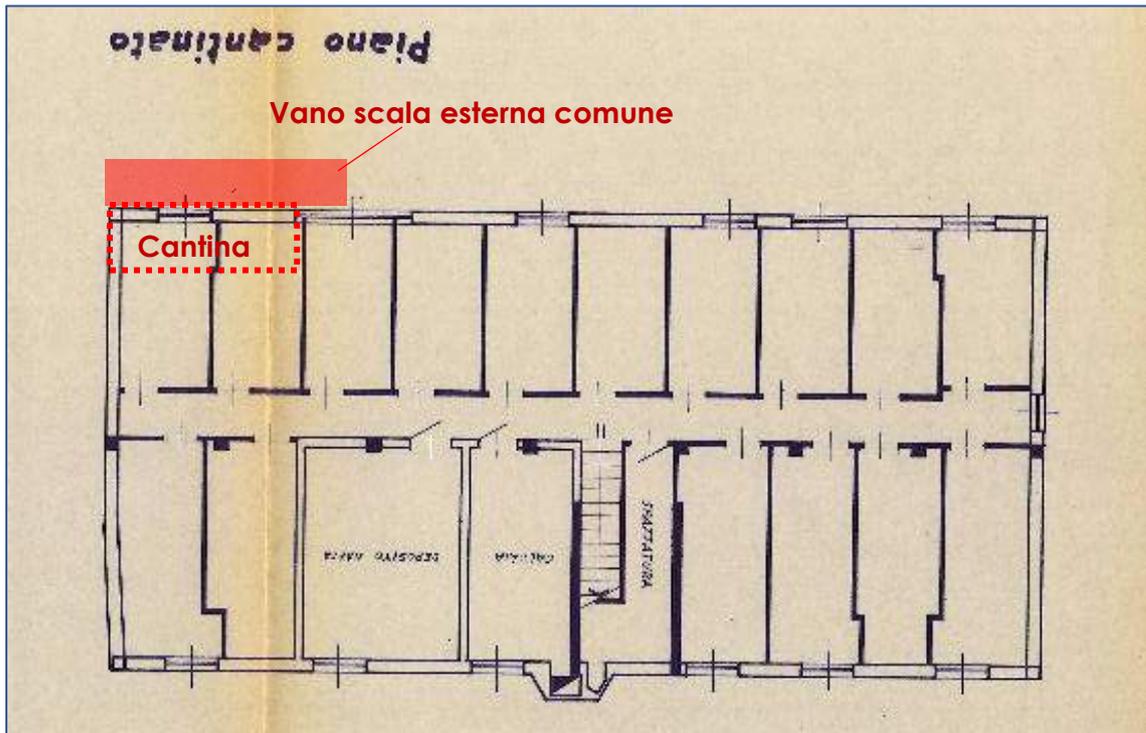


Figura 3 - Estratto tavola di progetto Nulla Osta 1962 con individuazione (contorno tratteggiato) della cantina e del vano scala comune esterno

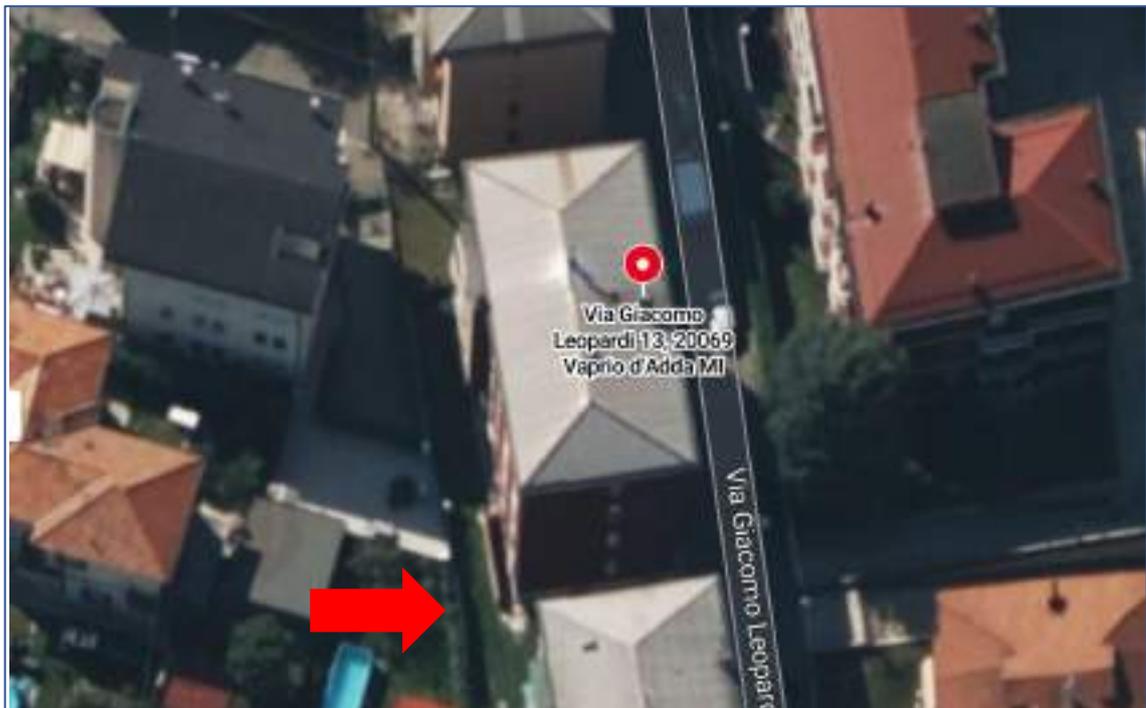


Figura 4: Ingresso esterno alle cantine da scala comune

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato e alle tavole di progetto depositate per le seguenti motivazioni:

- Per l'appartamento: diversa distribuzione degli spazi interni (la planimetria catastale non risulta aggiornata in seguito ai lavori autorizzati con DIA del 2000);

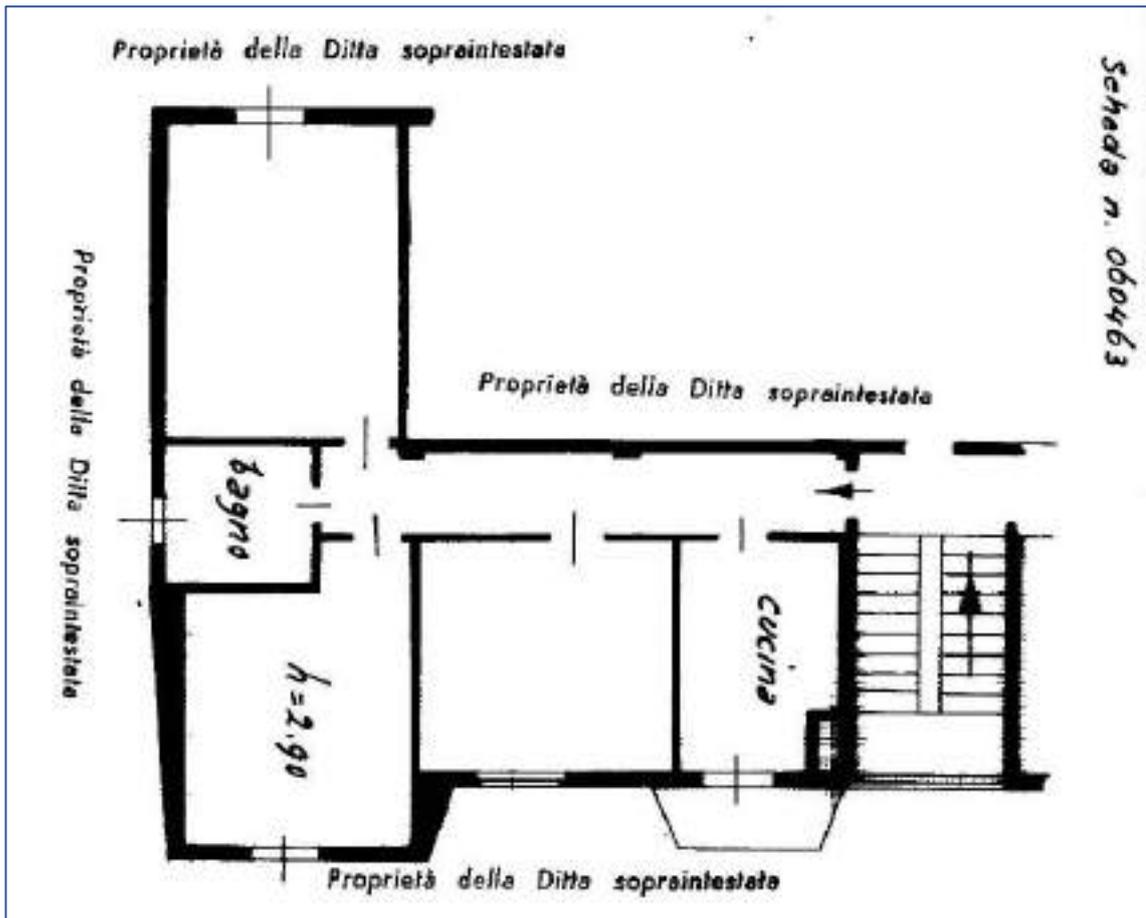


Figura 5 - Estratto planimetria catastale

- Per la cantina: nella planimetria catastale non è presente la finestra rilevata in fase di sopralluogo e il piano cantinato rappresentato non risulta conforme a quanto autorizzato in comune (Nulla Osta del 1962).

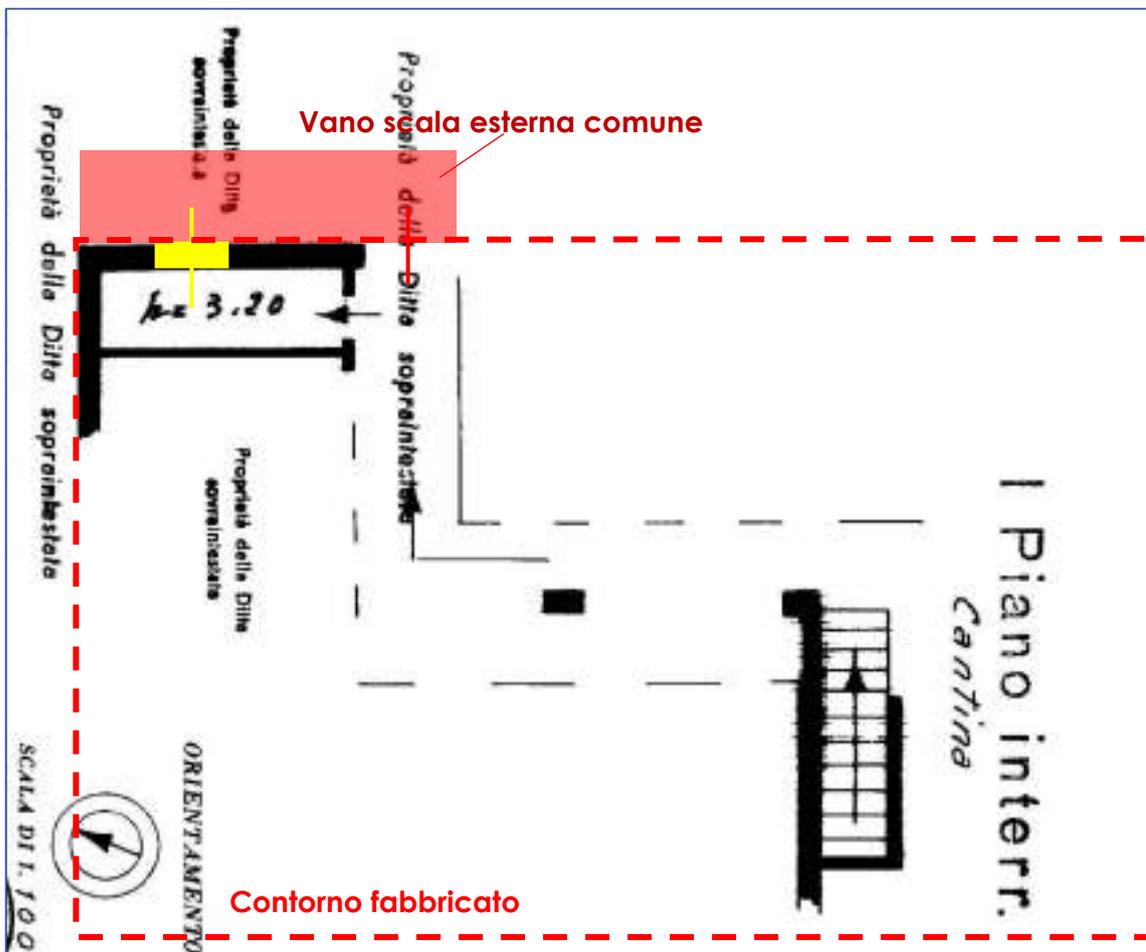


Figura 6 - Estratto planimetria catastale (cantina) con l'individuazione del vano scala comune esterno e (in giallo) l'ingombro della finestra rilevata

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria e lavori di ripristino come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione della planimetria catastale:

- parcella tecnico professionista: € 1.000,00;
- diritti per aggiornamento: € 140,00.

Nota: con nota prot. n. 223119 del 04/06/2020, l'Agenzia delle Entrate ha disposto l'obbligo di scorporare l'appartamento e la cantina in modo da avere due unità immobiliari distinte.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria 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	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.3	86,00	1,00	86,00
Balcone P.3	2,50	0,25	0,63
Cantina P. S1	6,50	0,25	1,63
totale	95,00		88,26

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 è presentato il bene 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 del bene.

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 2024 - VAPRIO D'ADDA - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

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

"abitazioni civili" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.450 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,80 / prezzo max. 6,10 (€/m²/mese)

"**www.borsinoimmobiliare.it**" – VAPRIO D'ADDA – ZONA: INTERO CENTRO URBANO - (consultazione marzo 2023).

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

"abitazioni in stabili di fascia media"

valore di compravendita (minimo) 1.151/ (massimo) 1.494(€/m²)

valore di locazione (minimo) 3,61 / (massimo) 4,69 (€ /m²/mese)

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

The screenshot shows a real estate listing on Immobiliare.it. At the top, there are navigation links: 'Agenzie', 'Prezzi immobili', 'Valuta casa', and 'Mutui'. Below the navigation, there are navigation arrows: '< Lista Annunci', '< Precedente', '6 di 27', and 'Successivo >'. The main image is a photograph of a multi-story apartment building with a large red banner across it that says 'VENDUTO'. To the right of the main image is a smaller image of an empty interior room with the text '+19 foto'. Below the images are four icons: '21 Foto', '2 Planimetrie', 'FotoPlan', and 'Virtual Tour'. The listing title is 'Quadrilocale via Privata Giacomo Leopardi, Vaprio d'Adda' with a price of '€ 79.000'. Below the title is the address 'Vaprio d'Adda - Via Privata Giacomo Leopardi'. At the bottom, there are six icons with their corresponding details: '4 locali', '100 m²', '1 bagno', 'Balcone', 'Piano 2', and 'No Ascensore'.

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 5 di 27 Successivo >




26 Foto 2 Planimetrie FotoPlan Virtual Tour

Trilocale via Privata Giacomo Leopardi, Vaprio d'Adda € 114.000
 Vaprio d'Adda • Via Privata Giacomo Leopardi

3 locali 87 m² 1 bagno
 Piano R Ascensore Balcone

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 10 di 27 Successivo >




23 Foto 3 Planimetrie FotoPlan Video

Trilocale via Giacomo Leopardi 2, Vaprio d'Adda € 195.000
 Vaprio d'Adda • Via Giacomo Leopardi

3 locali 95 m² 1 bagno
 Piano T Ascensore Parzialmente Arredato

Immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta cosa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 4 di 18 Successivo >

VENDUTO

22 Foto 2 Planimetrie FotoPlan Video

Trilocale via Giacomo Leopardi 17, Vaprio d'Adda € 109.000
Vaprio d'Adda • Via Giacomo Leopardi

3 locali 95 m² 1 bagno
Piano 2 No Ascensore Balcone

9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **900,00 €/m²**.

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)
Appartamento con cantina	88,26	€ 900,00	€ 79.434,00	€ 79.434,00
Lotto 1			€ 79.434,00	€ 79.434,00

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 1	€ 79.434,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 3.971,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.140,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 2.239,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 69.083,30

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

LIBERO € 69.083,00

arrotondato: € **69.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

OCCUPATO € 55.266,40

arrotondato: € **55.000,00**

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. GIUDIZIO 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 DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità dei beni.

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. m²

Milano li: 28/01/2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie
- B. Visura catastale storica
- C. Planimetria catastale
- D. Atto di provenienza
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Ispezione ipotecaria
- G. Certificati anagrafici
- H. Atti di fabbrica e pratiche successive
- I. Informazioni contabili da Amministratore