

## **Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1**

### **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. 1.053/2023**

Giudice delle esecuzioni: **dott.**

#### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via Arona 18



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI), via Arona 18

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 259, particella 13, subalterno 702

#### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal conduttore del contratto di locazione.

#### Contratti di locazione in essere

Da una prima interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 1 di Milano, allo stato attuale non risultano contratti in essere, in quanto relativamente al contratto di locazione depositato e registrato nel 2015 collegato all'immobile pignorato non è seguita la comunicazione di rinnovo prevista per legge.

Di fatto il locatore ha invece concesso il rinnovo al conduttore.

#### Comproprietari

Nessuno.

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 555.700,00**

da occupato: **€ 472.000,00**

## LOTTO 1.

(Negozio)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

#### Corpo A

##### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Arona 18, negozio di quattro vetrine posto al piano terra con accesso diretto su strada, e piano seminterrato con destinazione deposito.

##### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Immobiliare  
C.f.: con sede in

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

##### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

proprietà 1/1

dati identificativi: Foglio 259, particella 13, subalterno 702

dati classamento: Categoria C1, Classe 8, Consistenza 225 mq., Superficie catastale 263 mq..

Rendita Euro 10.411,77

indirizzo: via Arona 18 – Milano (MI); piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2008 Pratica n. MI0063530 in atti dal 23/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4296.1/2008)
- FUSIONE del 23/01/2007 Pratica n. MI0049633 in atti dal 23/01/2007 FUSIONE (n. 4337.1/2007)

Annotazioni:

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 259, Particella 13, Subalterno 1)

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- FUSIONE del 23/01/2007 Pratica n. MI0049633 in atti dal 23/01/2007 FUSIONE (n. 4337.1/2007)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 259, Particella 13, Subalterno 2)

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- FUSIONE del 23/01/2007 Pratica n. MI0049633 in atti dal 23/01/2007 FUSIONE (n. 4337.1/2007)

Annotazioni:

Nessuna.

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune F205 - Foglio 259 - Particella 13

#### 1.4 Coerenze (da nord).

Ex Sub. 1:

Del negozio:

vano scale, vano ascensore ed androne comune, via Arona, stabile di via Arona n. 20, negozio (ex) Sub. 2;

Della cantina:

(ex) Sub. 2, mapp. 233, via Arona, proprietà di terzi, corridoio comune;

Ex Sub. 2:

Del negozio:

Mapp. 233, androne comune via Arona, vano scala, negozio (ex) Sub. 1, stabile di via Arona n. 20, cortile comune;

Della cantina:

Mapp. 233, (ex) Sub. 1, parte comune, vano scala, proprietà di terzi;

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

Nessuna.

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

---

#### Corpo A.

##### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON a Milano.

Fascia/zona: semicentrale, in adiacenza al quartiere Citylife.

Destinazione: residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (ottimo), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (ottimo); edifici di culto (buono); centri sportivi (ottimo); servizi di prima necessità (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 1-19 (tram) entro 200 m. e n. 14 entro 1 km.; linee di superficie n. 43-57 (autobus) entro 200 m. e n. 69 entro 1 km.; Stazione MM5 Domodossola a circa 500 m. e stazione FN di Milano Domodossola a circa 500 m..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo tangenziale A52 e del raccordo autostradale A4 e A8.

##### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio di 9 piani fuori terra e uno seminterrato costruito nel 1959.

Il piano terra su strada adibito a funzione commerciale.

- struttura: in c.a.; solai in laterocemento; copertura a falde.
- facciate: principale: alla base in pietra e sopra rivestimento in piastrelle scandito da fasce marcapiano; balconi con parapetti in ferro;
- accesso principale su strada: ai negozi, vetrine con serramenti in alluminio verniciato e vetro; serrande in ferro di sicurezza;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

##### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

#### Corpo A.

Negozio di due ampi locali con cucina e doppi servizi con quattro vetrine su strada, posto al piano terra, con cantina doppia al piano primo interrato.

Negozi:

- I locali presentano strutture il legno e cartongesso assimilabili ad arredi fissi, che fungono da delimitazione agli spazi destinati ai tavoli;
- Pareti e plafone: normalmente tinteggiati; pilastri rivestiti in legno; cucina, pareti rivestite in piastrelle fino ad un'altezza di circa 2 m.;
- pavimento: sala principale in ingresso e sala sul retro: in pietra tipo palladiana verniciata con pittura tipo smalto di colore nero, con spazi con riempiture in resina sui bordi; lastre in gres effetto legno; ceramica nei bagni, nel retro del bancone e in cucina;
- porta d'accesso: porta in ferro e vetro a battente con apertura manuale, nel serramento della vetrina; saracinesca esterna di sicurezza in ferro, automatizzata; porta in legno dall'androne condominiale;
- serramenti esterni: in ferro con vetrocamera singola;
- serramenti interni: porte in legno scorrevoli o a battente; porta in ferro con maniglione anti-panico nel locale a piano interrato verso il corridoio comune;
- impianto elettrico: sotto traccia e con canaline a vista;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: condominiale con pannelli a pavimento;
- impianto di condizionamento: autonomo a split;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo (nell'antibagno) e water/ water e lavabo;
- altezza dei locali: nel locale principale, circa 3.75 m. al controsoffitto; nell'altro locale, circa 3.30 m. l'altezza minima è circa 4.70 m. l'altezza massima; circa 3.80 m. nei bagni; circa 3.85 m. nel locale antistante la cucina; circa 3.75 m. in cucina; circa 2.40 m. in cantina;
- Si segnala che la cucina non è collegata a canna fumaria, pertanto il locale funziona come "tavola fredda";
- condizioni generali del negozio: condizioni buone.

## **2.4 Certificazioni energetiche**

Corpo A

Il servizio di consultazione presente sul sito del CENED ha riscontrato la presenza di una pratica con codice identificativo n. 1514602332712, registrata il 13/04/2012, con validità fino al 13/04/2022, perciò attualmente scaduta (Allegato 4).

## **2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.**

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti.

Da verificare e normalizzare.

## **2.6 Certificazioni di idoneità statica.**

Non reperito.

## **3. STATO OCCUPATIVO.**

### **3.1 Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/01/2024, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato occupato dall'intestatario del contratto di locazione registrato il 09/03/2015.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Da una prima interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 1 di Milano, allo stato attuale non risultano contratti in essere, in quanto relativamente al contratto di locazione depositato e registrato nel 2015 collegato all'immobile pignorato non è seguita la comunicazione di rinnovo prevista per legge (Allegato 5).

Di fatto il locatore ha invece concesso il rinnovo al conduttore.

Manca pertanto la regolarizzazione con comunicazione agli uffici di competenza.

Un canone ritenuto congruo è di circa Euro 44.800 annui, pari ad Euro 11.200 al trimestre.

## 4 PROVENIENZA (Allegato 6)

### 4.1 Attuali proprietari.

piena proprietà per la quota di 1/1.

- in forza di atto di compravendita a cura del notaio di , in data 05/04/1993 al n. di rep. , trascritto a Milano 1 in data 20/04/1993 ai nn.

### 4.2 Precedenti proprietari.

#### Corpo A

Precedentemente i beni erano di proprietà di:

- Dal 17/02/1984 al 05/04/1993:  
piena proprietà per la quota di 1/1  
In forza di scrittura privata a cura del notaio di in data 17/02/1984,  
numero di repertorio trascritto a Milano 1 in data 08/03/1984 al n.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

#### Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa , notaio in alla data del 14/11/2023, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7) alla data del 09/06/2024 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 superstito ecc. ....:  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:  
Negli atti di fabbrica si fa riferimento a:
  - Convenzione per muro divisorio tra le proprietà di , in data 18/05/1979, rep. n. . a
  - Convenzione per comunione di cortili ed altius non tollendi, a cura del notaio di , in data 11/02/1959, rep. n. , trascritto a Milano in data 25/03/1960 ai nn. .

Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario a cura del notaio di , in data 15/03/2007, numero di repertorio , trascritto a Milano 1 in data 06/04/2007, ai numeri a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di .

**Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da ingiunzione fiscale art. 7 comma 2 Lett.gg-quater D.L. N. 70/2011 emesso dal in data 29/08/2022, numero di repertorio , trascritto a Milano 1 in data 22/04/2024, ai numeri , a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di .

- **Pignoramenti.**

**Pignoramento** del 12/10/2023 numero di repertorio trascritto a Milano 1 in data 09/11/2023, ai numeri , a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di .

- **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

**Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato dallo con sede in , che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 190,85

### 6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2022/2023, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: Euro 14.700 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:

- Euro 5.840 circa per l'esercizio in corso
  - Euro 7.890 circa per gli esercizi precedenti
- Cause in corso: nessuna.

- Regolamento condominiale: presente.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

Riferimenti contenuti nell'atto di compravendita.

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'accesso all'immobile è su strada, direttamente dal marciapiede, con presenza di gradino e non di rampe.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione dell'edificio è iniziata ante 1967, come indicato nell'atto di compravendita, in particolare nel 1959.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona denominata ADR – Ambiti contraddistinti da disegno urbano riconoscibile (art. 21 PDR), Tessuti Urbani compatti a cortina (art. 21.2); è inserito in area di pericolo per la navigazione aerea (art. 41.3) di zona 5; presenta una sensibilità paesaggistica alta (4); è ubicato in area di fattibilità geologica di classe II con modeste limitazioni.

Non risulta sottoposto a vincoli.

Per quanto visionato.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 9)

Sono state reperiti gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso gli uffici preposti del Comune di Milano:

- Numero pratica: n. del 06/02/1959 - Prot. – Atti  
Intestazione:  
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie  
Per lavori: nuova costruzione di civile abitazione di 9 piani f.t. con negozi  
Oggetto: nuova costruzione  
Nulla Osta in data 06/06/1959
- Numero pratica: n. del 07/06/1960 – Atti  
Intestazione:  
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie  
Per lavori: nuova costruzione di civile abitazione di 9 piani f.t. con negozi  
Oggetto: modifiche  
Nulla Osta in data 25/05/1960  
Relazione di Terza visita il 28/11/1960
- CIAL n. /2015, Prot. /2015 del 21/05/2015  
Intestazione:  
Tipo pratica: Comunicazione inizio attività in edilizia libera  
Per lavori: opere interne  
Oggetto: diversa distribuzione spazi interni, diversa distribuzione scale a colmare dislivelli interni, realizzazione bagno a piano interrato, lavori per manutenzione impianti
- Variante con prot. n. /2015  
Oggetto: mancata realizzazione bagno a piano interrato
- Comunicazione fine lavori, Prot. /2018 del 18/10/2018

#### Nota:

Si specifica, dopo presa visione, che le pratiche edilizie con PG 272159 e PG 450155, che da ricerca sono erroneamente attribuite al piano terra del civico 18 di via Arona, sono in realtà riferite ad attività commerciale sita di fronte al civico in oggetto, e quindi non pertinenti.

### 7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite, in particolare la CIAL del 2015, sono abbastanza rispondenti allo stato di fatto riscontrato, ad eccezione delle scale che dalla seconda sala conducono verso la cucina, il cui disegno è leggermente variato.

Da un confronto con le pratiche edilizie degli atti di fabbrica emerge che nella Cial presentata nel 2015 è stata accorpata con utilizzo di sala ristorante anche il locale

retrostante che veniva identificato come magazzino/retro dell'attività commerciale, con un conseguente incremento della superficie linda di pavimento dell'attività commerciale. Essendo una pratica con silenzio/assenso, le modifiche apportate non possono considerarsi autorizzate, anche se la giurisprudenza in merito non è sempre concorde.

In aggiunta, per quanto concerne la rispondenza alle normative igieniche e di sicurezza riferite ai Bar - Tavole fredde, risultando il locale afferente a questa categoria in quanto in cucina non vi è alcun allacciamento alla canna fumaria, si segnalano le seguenti irregolarità:

- La superficie di areazione naturale della cucina risulta insufficiente e non corredata di idonei impianti di ventilazione;
- La porta di accesso ai bagni non è di tipo con ritorno automatico;
- Non esiste un locale spogliatoio per i dipendenti (il progetto inizialmente presentato e poi modificato, per adibire parte dei locali a piano interrato a questo scopo, andrebbe ripresentato, previa verifica puntuale della rispondenza alla normativa vigente, da un tecnico abilitato);
- I pavimenti presentano differenze lievi di livello, essendo realizzati tipo palladiana con pietre in rilievo;
- Il locale deposito non presenta le caratteristiche di stoccaggio richieste.

Ne consegue che l'immobile come attualmente si presenta al sopralluogo non risulta conforme per l'attività svolta e non risulta conforme ai titoli autorizzativi.

#### Regolarizzabili mediante:

Poiché per consentire lo svolgimento dell'attività si rende necessaria una riprogettazione degli spazi, la sostituzione di materiali (come la pavimentazione) e l'adeguamento degli impianti al nuovo progetto, oltre alla ripresentazione del medesimo a cura di un professionista agli uffici di competenza, non essendo possibile analizzare un progetto articolato in più fasi in questa sede nel dettaglio, verrà opportunamente decurtato forfettariamente dal valore di mercato ottenuto un ulteriore 5%, oltre a quello previsto in sezione per assenza di garanzia di vizi, per compensare questi aspetti legati alla regolarizzazione e qui non analiticamente computabili derivando anche da scelte progettuali.

### **7.3 Conformità catastale.**

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente alla pianta catastale, per quanto riguarda le scale, come già citato nel paragrafo precedente.

Non essendo lo stato di fatto attuale conforme alle normative, sarà necessario ripresentare i docfa dopo l'approvazione del nuovo progetto che sarà predisposto.

Si segnala inoltre che:

- 1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe differente, in relazione alle corrette destinazioni d'uso autorizzate. Se ne suggerisce il ricalcolo, sempre a seguito di presentazione ed approvazione del nuovo progetto.

#### Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Necessità di adeguamento delle piante catastali a seguito di presentazione ed approvazione di nuovo progetto.
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali, da ricalcolare in seguito a regolarizzazione.

#### Regolarizzabili mediante:

- presentazione nuovo DOCFA, per quanto riguarda la difformità della pianta;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

#### Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: **€ 550,00** circa.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa 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 (ricalcolata sulle destinazioni autorizzate):

Destinazione	Superficie londa (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Negozi	150,00	100%	150,00
Retro/magazzino	107	50%	53,50
Cantina	75	50%	37,50
<b>332,00</b>			<b>241,00</b>
mq lordi		mq commerciali	

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 saggio di capitalizzazione, dividendo il reddito di locazione annuo per il saggio di capitalizzazione, 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.

Fonti:

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – zona C17 – semicentrale – SEMPIONE/PAGANO/WASHINGTON
  - quotazioni da Euro 2.700 a Euro 4.200 al mq. per i negozi in stato normale
  - locazione da Euro 15,5 a Euro 25 al mq. per i negozi in stato normale
- Requot  
Periodo: 2023, Milano – zona semicentrale – via Arona 18
  - quotazioni da Euro 2.320 a Euro 2.669 al mq. per i negozi in stato normale
- Borsino Immobiliare  
Periodo: 2023, Milano – zona semicentrale – via Arona 18
  - quotazioni da Euro 2.948 a Euro 4.587 al mq. per i negozi in stato normale
  - locazione da Euro 15,70 a Euro 24,25 al mq. per i negozi in stato normale

Altre fonti:

- Annunci immobiliari in zona:

- quotazioni di vendita negozio prezzo min. € 2.200/ prezzo max. € 6.875 (Euro/mq)

## 9.2 Valutazione Lotto 1

Tenendo conto di quanto esposto sinora, si attribuisce il seguente valore:

DESCRIZIONE CALCOLO DEL SAGGIO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE
15,5*12/2.700	0,068888888
25*12/4.200	0,071428571

DESCRIZIONE CALCOLO DELLA STIMA	STIMA
15,5*12*241/0, 068888888	<b>650.700,00</b>

## 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	<b>650.700,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	32.535,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente (5% + spese catastali)	33.085,00
Spese condominiali nel biennio (arrotondate)	29.400,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	<b>555.700,00</b>
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	<b>472.000,00</b>

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 DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile allo stato attuale non è divisibile.

## 11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità urbanistiche/edilizie e catastali.

Il sottoscritto dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore precedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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 10/06/2024

l'esperto nominato,

## 12 ALLEGATI

---

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Verifica esistenza APE.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Convenzioni ed ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.