

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 659/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

Custode: avv. Maria Paola BRUNI

**RELAZIONE DI STIMA**



**LOTTO UNICO:** Appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno, con annessi vano di cantina al piano cantinato e vano di solaio al piano sottotetto, in Senago (MI) alla Via Enrico Fermi n.17

**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*  
C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via De Amicis n°47  
e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Senago (MI) – Via Enrico Fermi n.17

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

appartamento, cantina e solaio: fg. 28, p.lla 92, sub. 3 - Cat. A/3 (abitaz. di tipo economico)

### Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 86.000,00

da occupato: non ricorre il caso

### ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atti di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni del Condominio
- 08) Verbale di sopralluogo

## LOTTO UNICO

(Appartamento con pertinenze)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno, composto da due locali oltre servizi, con annessi vano di cantina al piano cantinato e vano di solaio al piano sottotetto, in Senago (MI) alla Via Enrico Fermi n.17.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2;

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SENAGO come segue:

*Intestazione:*

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2;

*Dati identificativi e Dati classamento:*

Catasto Fabbricati:

##### **Appartamento, cantina e solaio:**

**Fg. 28, p.IIIa 92, sub.3:** Cat. A/3; Classe: 3; consistenza: 4,5 vani; superficie catastale totale: 74 mq.; rendita: €. 302,13 - *Indirizzo:* VIA ENRICO FERMI n. 17 Piano S1 - T - 3.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; VARIAZIONE del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 CORRETTA IDF. MOD.INT. (n. 355843.1/1997); VARIAZIONE del 18/06/1997 in atti dal 18/06/1997 CORRETTA IDF. (n. 344054.1/1997); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/02/2014 Pratica n. MI0066746 in atti dal 12/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66715.1/2014)

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: a nord appartamento di proprietà di terzi, ad est e a sud cortile comune, ad ovest vano scala comune;

Della cantina: a nord cortile comune, ad est proprietà di terzi, a sud corridoio comune da cui si accede, ad ovest scala comune;

Del solaio: a nord proprietà di terzi, ad est cortile comune, a sud proprietà di terzi, ad ovest proprietà di terzi e corridoio comune da cui si accede.

#### 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

## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Senago, in una zona dalle caratteristiche prevalentemente residenziali con bassa densità abitativa.

### SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è scarsamente dotata di servizi.

### DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 200 metri vi sono alcune fermate di linee bus.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio complesso edilizio composto da un edificio ad uso abitazione con corte comune circostante in cui vi sono delle autorimesse.

Il fabbricato per abitazioni si compone di tre piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto. L'edificio risale agli anni '60 del secolo scorso e presenta struttura in telai di calcestruzzo armato con solai latero cementizi e copertura a falde spioventi.

Il fabbricato è dotato di una scala di distribuzione ai piani ed è privo di ascensore. Il complesso è dotato di riscaldamento centralizzato, con termosifoni, e non è dotato del servizio di portineria. Il fabbricato presenta linee compositive ordinarie e finiture di tipo civile. Lo stato di conservazione generale appare discreto, ma non è possibile escludere, tuttavia, la necessità di eseguire qualche intervento di manutenzione, vista l'età della costruzione, con particolare riferimento ai balconi aggettanti ed ai cornicioni.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione sito al piano terra, con accesso dall'atrio comune, mediante una rampa di pochi gradini. L'appartamento presenta due locali, con angolo cottura, oltre un ampio ripostiglio ed un solo bagno; vi sono poi anche una cantina ed un solaio di pertinenza.

La distribuzione attuale dell'appartamento è difforme rispetto alle norme edilizie, come meglio si dirà nel paragrafo specifico. L'appartamento presenta un ambiente di cospicue dimensioni, che raggruppa l'ingresso, il soggiorno e l'angolo cottura; presso l'ingresso vi è anche un ripostiglio cieco, attualmente allestito, in maniera impropria, come una cameretta; vi sono poi un'ampia camera da letto ed un bagno. Gli ambienti principali ed il bagno sono finestrati. Il solaio presenta altezza variabile in ragione della conformazione della falda del tetto.

### Appartamento:

- esposizione: doppia, verso Sud e verso Est;
- pareti: normalmente tinteggiate in tutti gli ambienti; rifiniture in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura fino circa ad altezza della porta. Vi sono poi anche delle campiture decorative nel soggiorno con rivestimenti e vernici in tinte sature. Si rilevano alcuni difetti nelle rifiniture del bagno.
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di formato medio. Pavimenti e rivestimenti sono di scelta commerciale;

- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera, in condizioni discrete, ma si ravvisa la necessità di una revisione;
  - porta d'accesso: portoncino blindato di tipo ordinario;
  - porte interne: in legno tamburato, battente con specchiatura di vetro nella camera, battente liscia cieca nel bagno, porta a libro nel ripostiglio;
  - imp. citofonico: presente;
  - imp. elettrico: sottotraccia;
  - imp. idrico: sottotraccia;
  - imp. termico: centralizzato con termosifoni e contatori di calorie;
  - imp. condizionamento: non presente;
  - servizi igienici: unico bagno, dotato di vaso, bidet, vasca e lavabo; la predisposizione per la lavatrice è sita nel soggiorno;
  - altezza dei locali: circa metri 2,90 in tutti gli ambienti;
- Il solaio è allo stato rustico e presenta altezze molto ridotte
- La cantina non è risultata visibile.

Condizioni generali del lotto di vendita: da ristrutturare.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato l'APE codice identificativo 1520600004514 con validità scaduta il 08/02/2024.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato predisposto il CIS.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'esecutata riferiva che l'immobile risultava occupato dalla stessa che vi abita con i propri due figli minorenni, di cui uno affetto da disabilità al 100%.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come comunicato dall'Ufficio Territoriale 2 Milano con nota del 09/07/2025, dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti in cui i sig.ri esecutati risultano danti causa relativamente all'immobile oggetto della procedura.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuale proprietario

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2;

in virtù dei seguenti atti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il diritto di proprietà per la quota di **1/2**, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Bufano Maria di Milano in data **04/05/2006** repertorio n. 316902/12751, trascritto a Milano 2 in data **11/05/2006** ai nn. 71328/36603, dai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
In atto la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX si dichiarava di stato civile **libero** ("nubile").
- a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto a rogito Notaio Giordano Maria di Limbiate in data **11/02/2014** repertorio n. 105046/8896, trascritto a Milano 2 in data **26/02/2014** ai nn. 16111/11349, dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. In atto il sig. RESTUCCIA Giovanni si dichiarava **coniugato in regime di separazione dei beni**.

**NOTA:** dalla lettura dell'atto si rinviene quanto segue: "ART. 4) [...] il pagamento del suddetto prezzo viene pagato con l'**accollo della quota di 1/2 (un mezzo) della residua quota di mutuo** (pratica n.055/000/3294202/000) a carico della odierna venditrice, concesso dalla Unicredit Banca SpA con atto a rogito dr. Maria Bufano di Milano in data 4 maggio 2006 rep. 316903/12752, registrato a Milano 6 il 10 maggio 2006 al n.7749 serie 1T. La parte acquirente succede limitatamente alla quota di mutuo come sopra accollato, agli obblighi assunti dalla parte venditrice in seno all'atto di mutuo citato, confermandolo. [...] la parte venditrice dichiara di essere a conoscenza di restare coobbligato nei confronti della Banca sino a che la stessa non acconsenta al definitivo accollo".

### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio l'unità immobiliare risultava di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, innanzi generalizzati, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno in virtù di atto a rogito Notaio Tommasi Enrico in data **28/10/2002**, repertorio n. 14146/7756, trascritto a Milano 2 in data **04/11/2002** ai nn. 137689/80030;

Successivamente con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Bufano Maria di Milano in data **04/05/2006** repertorio n. 316902/12751, trascritto a Milano 2 in data **11/05/2006** ai nn.71328/36603, i predetti signori XXXXXXXXXXXXXXXXXX, vendevano al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXX, e alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata, il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

Successivamente con atto a rogito Notaio Giordano Maria di Limbiate in data **11/02/2014** repertorio n. 105046/8896, trascritto a Milano 2 in data **26/02/2014** ai nn. 16111/11349, il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXX, vendeva al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo).

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione **notarile** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **03/10/2025** si evince:

### 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**

**NOTA: si omettono le ipoteche annotate di cancellazione totale (cfr. ispezioni ipotecarie allegate).**

**1) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di MUTUO fondiario atto Notario BUFANO MARIA Repertorio 316903/12752 del 04/05/2006, iscritta il **11/05/2006** a Milano 2 - Registro Particolare 16485 Registro Generale 71329, di Euro 450.000,00 a fronte di un capitale di Euro 150.000,00, durata **30 anni**;

a favore di:

**UNICREDIT BANCA S.P.A.** sede Bologna, C.F. 12931320159, Proprietà per 1/1;

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 1/2;

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 1/2;

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

**2) Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Milano Rep.2763/2022 del 03/02/2022, iscritta il **01/03/2022** a Milano 2 - Registro Particolare 4785 Registro Generale 25442, di Euro 15.000,00 a fronte di un capitale di Euro 11.572,75;

a favore di:

**"CONDominio FERMi"**, sito in Senago (MI), Via Fermi n.17, C.F. 95641490156, Proprietà per 1/1;

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 1/2;

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 1/2;

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il giorno **05/07/2024** - Registro Particolare 65414 Registro Generale 91482, Ufficiale Giudiziario di Milano - Repertorio 11916/8881 del 29/05/2024;

a favore di:

**"CONDominio FERMi"**, sito in Senago (MI), Via Fermi n.17, C.F. 95641490156, Proprietà per 1/1;

contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2;

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

## 6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Fermi 17 Senago - C.F. 95641490156, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Vittoria Srls Via Roma 77 Paderno Dugnano (MI), che ha fornito documentazione da cui si ricavano le informazioni che seguono, riferite al mese di luglio 2025.

- Spese gestione ordinaria dal 01/07/2022 al 30/06/2023 = €. 1.980,31;
- Spese gestione ordinaria dal 01/07/2023 al 30/06/2024 = €. 1.922,08 per proprietà e €. 4.967,75 per spese personali;
- Esistenza di una eventuale posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio ed estratto conto: Al 10/07/2025 vi è una posizione debitoria per l'importo di €. 27.077,23;
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente alla proprietà pignorata: non ci sono spese straordinarie
- Eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: l'Amministratore non comunicava nulla al riguardo
- Il riscaldamento è centralizzato.
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: *Non è stato predisposto il CIS.*

### 6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Al riguardo l'Amministratore comunicava quanto segue: *"non ci sono vincoli"*.

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

Sì, ma con interventi di adeguamento nelle parti comuni e nell'appartamento. Occorre far installare un montascale all'esterno per salire la gradinata che porta all'atrio comune e si ravvisa la necessità di adeguare il bagno, modificando anche l'ampiezza del vano porta di accesso.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità stagita:

A seguito di apposita istanza depositata presso l'Ufficio Visure del Comune di Senago, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

1. Nulla Osta per opere edilizie PE n° 97/63 del 01/08/1963, inerente alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione;
2. Nulla Osta per opere edilizie PE n° 190/63 inerente alla costruzione di fabbricato per civile abitazione ed autorimesse;
3. Autorizzazione all'abitabilità del 14/10/1964;
4. DIA 03/10/2001 prot. 24619 inerente a modifiche impiantistiche

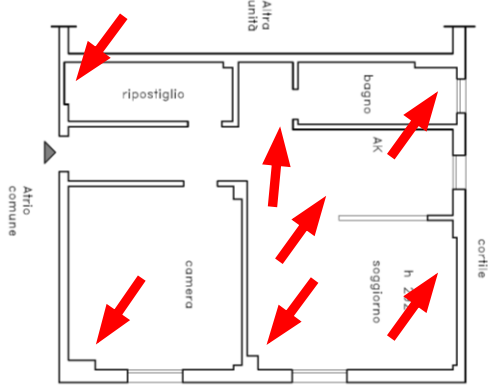
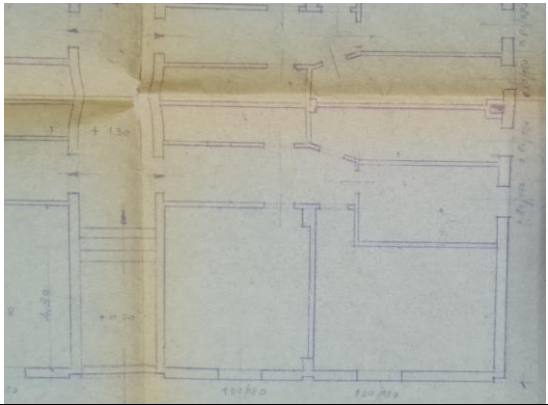
### 7.1. Conformità edilizia:

La valutazione della conformità edilizia è condotta in relazione al titolo edilizio pertinente più recente, di cui al punto 2 dell'elenco che precede.

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Difforme rimozione di vari tavolati nel soggiorno con determinazione di rapporti aeranti ed illuminanti insufficienti e mancanza del disimpegno con porte per la separazione del bagno dal locale in cui si preparano i cibi;
- b) Formazione della porta del bagno con vano di passaggio di ampiezza inferiore allo standard normativo vigente;
- c) Variazione nelle dimensioni di altezza di tutte le finestre del piano terra del fabbricato, in progetto indicate con altezza 1,80 e poi realizzate con altezza 1,50. La variazione è verosimilmente ascrivibile a varianti in corso d'opera, di lieve entità, per cui non fu depositata una pratica edilizia di variante finale.
- d) Nelle tavole di progetto non è rappresentata la planimetria del sottotetto, sebbene la conformazione del tetto a falde sia comunque riportata nella sezione e nel prospetto; ancora in merito al piano cantinato, nelle tavole di progetto non è riportata la suddivisione dello spazio in cantine.
- e) Difforme disposizione di tavolati interni con formazione di riseghe varie e nicchie;

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio, con riferimento all'appartamento.

	
Rilievo schematico dello stato di fatto piano terra	Titolo edilizio piano terra

Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui ai punti a), b) riguardano le norme igieniche e le norme ergonomiche in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e, pertanto, non sono sanabili e dovranno essere eliminate mediante opportuni lavori di ristrutturazione finalizzati agli adeguamenti necessari.

Le difformità di cui ai punti c), d), e), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di SCIA a sanatoria, con il pagamento della sanzione di circa € 5.164,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

## 7.2. Conformità catastale

Nella scheda catastale risulta rappresentata una condizione piuttosto simile allo stato di progetto di cui al titolo edilizio; ne deriva che vi si ritrovano le stesse difformità già evidenziate al punto che precede.

Per quanto evidenziato, la scheda catastale dovrà essere aggiornata, anche in funzione degli interventi di adeguamento necessari.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

# 8 CONSISTENZA

## 8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

UNITA' AD USO ABITATIVO	Sup. lorda mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>Destinazione</b>			
<b>Superfici principali</b>			
Sup. Locali principali	72,29	100%	72,29
<b>Vani accessori</b>			
Cantina	2,92	20%	0,58
Solaio	7,10	20%	1,42
<b>Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda</b> (effettivi 82,31 mq)			<b>74 mq</b>

## 9 STIMA

### 9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, 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 immobile 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.

### 9.1. Fonti d'informazione

*Valori relativi all'Agenzia del Territorio - OMI*

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: SENAGO

Zona: D1 Periferica/PERIFERIA

Abitazioni civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1700 / prezzo max. 2300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,00 / prezzo max. 10,30 (Euro/mq x mese)

*Borsino immobiliare*

*Operatori commerciali di zona*

### 9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE	A/3	74	€ 1.700	€ 125.800
<b>Somma valore complessivo del Lotto</b>				<b>€ 125.800</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.

• <b>VALORE LOTTO 01</b>	€ 125 800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 6 290,00
Deprezzamento derivante da interventi di ristrutturazione sostanziali e di	
• adeguamento edilizio dell'immobile, anche con eliminazione delle	-€ 20 000,00
difficoltà non sanabili. Tutto compreso:	
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente	-€ 10 000,00
indicative, compreso anche ogni onere per sanzioni e simili:	
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno	-€ 4 000,00
gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	

#### Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 85 510,00

arrotondato

**€ 86 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : Non  
ricorre il caso

**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

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

## 12 VERIFICA L. 178/2020, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Dalla documentazione consultata risulta che l'immobile è stato edificato senza il contributo dello Stato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e ai Creditori Intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo email.

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: 08/10/2025

l'Esperto Nominato  
*arch. Luca Bocchini*