

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 1545/2019**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Comune di Senago, Via Ugo Foscolo n. 5

Appartamento al piano primo (2° f.t.) con annesso vano solaio al piano 5° sottotetto.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**  
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: fb@fbarchit.it  
Pec [flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it](mailto:flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it)

---

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Senago, Via Ugo Foscolo n. 5

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 20, particella 88, subalterno 4**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata dai Sig.ri Omissis (debitori esecutati).

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 163.764,00**

**LOTTO UNICO**  
**BENI IN SENAGO - VIA UGO FOSCOLO N.5**  
Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con vano solaio al piano quinto sottotetto

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Senago, Via Ugo Foscolo n.5, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da tre locali e servizi con annesso vano solaio al piano sottotetto.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di Omissis [REDACTED] c.f. OMISSIS di stato coniugato all'atto di acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di Omissis [REDACTED] c.f. OMISSIS, di stato coniugato all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dai certificati contestuali di residenza e stato di famiglia richiesti dalla scrivente al Comune di Senago ed acquisiti in data 06.02.2020, i Sig.ri Omissis e Omissis (debitori esegutati) risultano essere residenti in Senago presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Foscolo 5; la famiglia anagrafica è composta, oltre che dagli stessi debitori, da Omissis nato il [REDACTED] in Bollate e Omissis nata il [REDACTED] in Bollate.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto dalla scrivente al Comune di Senago ed acquisito in data 06.02.2020 i Sig.ri Omissis (debitori esegutati) risultano aver contratto matrimonio in data 25.07.1998 in Comune di Senago.

*(all. 01 -Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Omissis); all. 02 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Omissis); all. 03 - Estratto dell'atto di matrimonio)*

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:**

Intestato 1: Omissis, proprietà di **1/1** in regime di comunione legale dei beni con Omissis;

Intestato **1 Omissis**, proprietà di **1/1** in regime di comunione legale dei beni con Omissis.

Dati identificativi: **foglio 20, particella 88, subalterno 4.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 109 mq – totale escluse aree scoperte: 104 mq; rendita Euro 369,27

Indirizzo: Comune di Senago, Via Foscolo n. 5, piano 1 – 5.

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/1997 derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 17/10/1997 in atti dal 11/03/2000 (n. 58513.1/1997);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **1.4 Coerenze**

dell'appartamento: vano scala comune, cortile comune, via Ugo Foscolo, appartamento di proprietà di terzi;

del vano solaio: corridoio comune d'accesso, vano di solaio di proprietà di terzi, via Ugo Foscolo, proprietà condominiale.

*(all. 04 - Visura storica per subalterno; all. 05 - Planimetria catastale; all. 06 - Estratto di mappa)*

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

nessuna; si segnala tuttavia che l'accesso all'atrio del fabbricato avviene dal civico n. 3.

## **2 - DESCRIZIONE DEI BENI**

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

In Comune di Senago

Fascia/zona: centrale/CENTRO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 50 mt. circa dal bus - linea z130.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9 Km dallo svincolo dell'autostrada A8 (Torino-Varese), a circa 5,5 Km dallo svincolo della tangenziale Nord di Milano A52.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è costituito da 5 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine con piano terra/rialzato rivolto verso Via Ugo Foscolo destinato ad attività commerciali. L'accesso all'atrio condominiale avviene al numero civico 3, per mezzo di portone in ferro e vetri con anta a battente; ulteriore porta in legno e vetri consente l'accesso al vano scala condominiale e all'ascensore.

- struttura: muratura portante;
- copertura a falde con manto in tegole;
- solai in laterocemento;
- balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: con rivestimento in piastrelline di materiale lapideo;
- accesso al vano scala: portoncino in ferro e vetro;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1967.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Senago via Ugo Foscolo 5 (accesso dal civ. n. 3), consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da soggiorno, cucina e due camere da letto oltre servizi, con annesso vano solaio al piano sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata. Sono presenti due balconi, uno con affaccio sul fronte Sud del fabbricato e accesso dal locale soggiorno ed uno con affaccio su fronte Nord ed accessibile da una delle camere da letto.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e si rileva che appare essere stato oggetto di recenti interventi inerenti le finiture interne.

[In merito alle difformità distributive riscontrate corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima].

### Appartamento

- esposizione: triplo affaccio a Nord, Sud ed Est;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;

- porte interne: in legno con anta a battente nelle camere da letto e nel ripostiglio; in legno di tipo scorrevole in cucina e in legno laccato bianco nel disimpegno della zona notte e in bagno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno, nella parete retro pensili della cucina ed in una delle pareti del soggiorno;
- pavimenti: in ceramica ed in parquet nelle camere da letto;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa e contabilizzatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia installata in cucina;
- impianto di climatizzazione: split in camera da letto e in soggiorno con macchina di generazione posizionata sul balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet e vasca da bagno;
- altezza dei locali: altezza h. mt. 2.90;
- condizioni generali: buone.

Il vano solaio di pertinenza dell'unità immobiliare è posto al piano quinto sottotetto (6° f.t.) del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno con anta a battente.

#### Vano solaio

- porta d'accesso: in legno con anta a battente;
- pavimento: battuto di cls;
- pareti: non tinteggiate;
- altezza media mt. 1,20 circa.

**2.4 Certificazioni energetiche:** Immobile non censito al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** non rilevate.

## 3 - STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 9.07.2021.

La scrivente è stata ricevuta dai Sig.ri Omissis (debitori esegutati), i quali risultano residenti presso l'immobile in oggetto, con due figli.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati, come da esito trasmesso dall' Agenzia delle Entrate.

*(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2)*

## 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Arcisate, che fa stato fino al 11.11.2019 *(all. 08)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 09)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente, mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 10)*, fino al 9.09.2021 risulta quanto segue:

### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per **1/2 di Omissis**

Proprietà per **1/2 di Omissis**

In forza di acquisto a rogito del Notaio Omissis di Garbagnate Milanese in data 14.07.2003 n. 4784/2733 di repertorio, registrato a Milano 2 il 23.07.2003 n. 3310 Serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18.07.2003 ai nn. 110243/66043 a carico di Omissis e Omissis.

*(all. 09 - Atto di provenienza)*

### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per **1/2 di Omissis**

Proprietà per **1/2 di Omissis** dal 17.10.1997 al 18.07.2003

In forza di acquisto con scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 17.10.1997 n. 239275/15528 di repertorio, registrato a Milano il 3.11.1997 n. 22352 Serie 2V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 29.10.1997 ai nn. 79992/58513.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Arcisate, che fa stato fino al 11.11.2019 *(all. 08)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 09)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente, mediante

consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*), fino al 9.09.2021 risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

5.1.2 Misure Penali: no

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 18.07.2003 ai nn. 110244/23084 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Omissis in data 14.07.2003 rep. 4785/2734, registrato a Milano il 23.07.2003 al n. 7497 Serie 1

a favore di Banca Omissis.

contro Omissis

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 2.10.2019 rep. 29973 trascritto l'8.11.2019 ai nn. 139189/91267 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Omissis, con sede in Siena, c.f. 00884060526

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

**La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per immobile e per nominativi dei debitori (*all. 10*), valida fino al 9.09.2021; rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 08*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.**



## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Senago, che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di pertinenza: 51,36**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.370,00 circa.

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 578,30**

Alla data odierna risulta insoluta solamente la rata n. 4 della gestione ordinaria 2021 di importo pari ad Euro 578,30. Si segnala tuttavia ulteriore rata n. 5 con scadenza 31.10.2021 di importo pari ad Euro 578,47.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

*(all. 11 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)*

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:** non rilevati

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore all'1.09.1967

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Senago in "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di media densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio a mezzo PEC in data 13.02.2020; a seguito dell'emergenza sanitaria e della SOSPENSIONE EX ART. 54 TER D.L N. 18/2020 CONV. CON MOD. NELLA L. N. 27/2020 la pratica è stata successivamente archiviata dall'Ufficio del Comune, e, in data **25.06.2021**, ha inoltrato nuova richiesta di accesso atti tramite procedura telematica, con fissazione da parte dell'Ufficio Tecnico per il 6.09.2021; tutto ciò premesso, **ha effettuato visura atti in data 6.09.2021** presso l'ufficio tecnico del Comune di Senago.

Indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili - P.E. 185/61 dell'8.11.1961**

Intestazione: Omissis.

A seguito della domanda di costruzione, con la P.E. 185/61 si autorizzava la costruzione di una casa d'abitazione in Senago, Via Ugo Foscolo.

**N.B.:** La scrivente evidenzia che negli elaborati grafici approvati dalla Commissione Edilizia in data 8.11.1961 vengono rappresentati i piani dal 1° al 4° oltre a piano rialzato e a piano cantina; non risulta rappresentato il piano solaio/sottotetto.

Inoltre evidenzia che la sezione e i prospetti del fabbricato rappresentano anche il piano 5° (6° f.t.) che tuttavia non risulta realizzato.

*(all. 12 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili - P.E. 185/61 ed elaborati grafici)*

In data 13.03.1963 il Comune di Senago rilasciava **Autorizzazione di abitabilità** per la casa urbana in Via Foscolo 5 composta da n. 52 vani utili e n. 59 vani accessori e n. 2 magazzini

*(all. 13 - Certificato di abitabilità del 13.03.1963)*

- In data 10.04.1962 veniva rilasciato Nulla Osta per esecuzione lavori edili - P.E. 74/62 all'Impresa Omissis, per modifiche al piano rialzato (P.E. estranea al bene interessato dal presente procedimento).

## 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 185/61 dell'8.11.1961. In particolare:

- demolizione di porzioni murarie, in particolare quella che consente di creare un nuovo accesso alla zona giorno;
- realizzazione di nuovi tavolati interni con formazione di ulteriore locale destinato a vano ripostiglio;

- formazione di nuova porzione muraria e posa di nuovo serramento interno posto a separazione tra la zona giorno e la zona notte

Dalla rappresentazione grafica di cui alla fig.2 (al successivo punto **7.3 Conformità catastale**), è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

### **Regolarizzabili mediante**

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

**Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.**

## **7.3 Conformità catastale**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 21.07.1962. In particolare:

- demolizione di porzioni murarie, in particolare quella che consente di creare un nuovo accesso alla zona giorno;
- realizzazione di nuovi tavolati interni con formazione di ulteriore locale destinato a vano ripostiglio;
- formazione di nuova porzione muraria e posa di nuovo serramento interno, posto a separazione tra la zona giorno e la zona notte;
- modifica dell'accesso alla camera da letto con affaccio rivolto a Nord e posa di nuova porta d'ingresso.

**N.B.:** la scrivente segnala che in planimetria catastale acquisita non risulterebbe rappresentato l'ingresso alla camera da letto con affaccio a Sud.

**Regolarizzabile mediante: DOCFA** per diversa distribuzione interna.

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

**N.B.:** precisa che dall' 1 luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

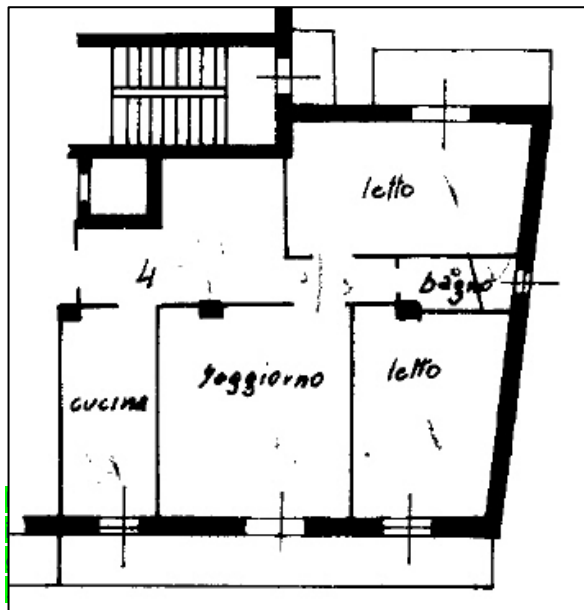


Fig. 1 - Planimetria catastale presentata 21.07.1962

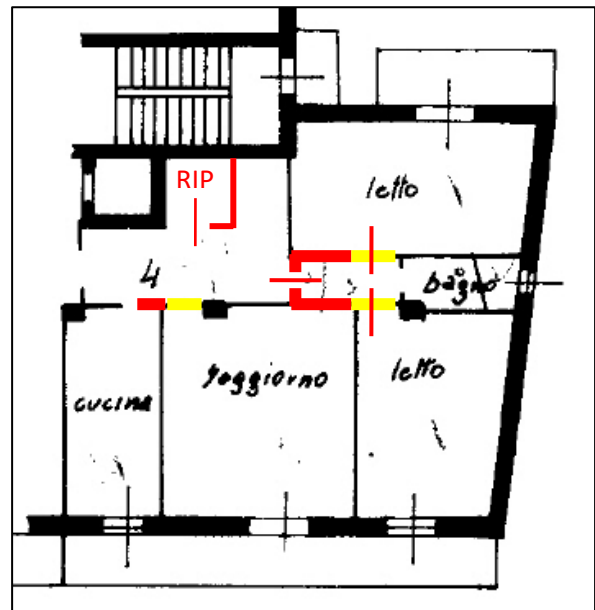


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 9.07.2021

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	98,41	100%	98,41
Balconi	mq.	17,49	30%	5,25
Vano solaio	mq.	1,45	25%	0,36
		<b>117,35</b>		<b>104,02</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal

superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale (zona centrale), 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 2020 – Comune di Senago – Fascia/zona: centrale/CENTRO - Codice zona: B1

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 1.250,00/mq. a € 1.500,00/mq;

- TeMA (camera di Commercio) 2° semestre 2020 – Provincia di Milano - Settore NORD – Senago (Centro)

Quotazioni di appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, ecc.:

valore di compravendita da € 1.400,00/mq. a € 1.600,00/mq.

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

### 9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e vano solaio	A/3	104,02	€ 1.700,00	€ 176.834,00
				<b>€ 176.834,00</b>

### 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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</b>	€ 176.834,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.841,70
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.650,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 578,30
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 163.764,00</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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

## 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Dalla documentazione esaminata non risulta siano necessari interventi di bonifica delle parti comuni, fatte salve ulteriori eventuali verifiche non effettuabili nel corso delle operazioni svolte.

---

La sottoscritta dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante PEO e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 10 settembre 2021

l'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

## **ALLEGATI**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Omissis);

all. 02 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Omissis);

all. 03 - Estratto dell'atto di matrimonio;

all. 04 - Visura storica per subalterno;

all. 05 - Planimetria catastale;

all. 06 - Videomappa/estratto di mappa;

all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);

all. 08 - Certificazione notarile in atti;

all. 09 - Atto di provenienza;

all. 10 - Ispezioni ipotecarie sull'immobile e sui nominativi di entrambi i debitori;

all. 11 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;

all. 12 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili - P.E. 185/61 ed elaborati grafici;

all. 13 - Certificato di abitabilità del 31.07.1961.