

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1033/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Bresso (MI), via Contardo Ferrini n. 28



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Bresso (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **folio 10, particella 144, subalterno 1**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione attivi depositati presso l'Agenzia delle Entrate aventi l'esecutato quale dante causa.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 110.000,00



LOTTO 001

(Abitazione al piano terra rialzato)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bresso (MI) in via Contardo Ferrini n. 28, abitazione ubicata al piano terra rialzato della superficie commerciale di **61,00 mq**, composta da un ingresso, un soggiorno con cucina a vista, una camera, un bagno e un terrazzo; all'abitazione si accede direttamente dalla strada, in via Contardo Ferrini al numero civico 28.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ' all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bresso (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 10, particella 144, subalterno 1;

Dati classamento: categoria A/3, classe 5, 3 vani, superficie catastale totale 61 mq (totali escluse aree scoperte 55 mq), rendita catastale € 286,63.

Indirizzo: Via Contardo Ferrini n° 28, piano T.

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

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 28/10/1994, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): proprietà di terzi e vano scala; pianerottolo comune e via Contardo Ferrini; proprietà di terzi; 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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bresso (MI).

Fascia/zona: Periferica/AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI.



Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Sesto San Giovanni, Cusano Milanino.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi modesti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200mt, a 1,3km dalla stazione FS Milano Bruzzano Parco Nord e a 1,7km mt dalla fermata della metropolitana MM5 Bignami.

Collegamento alla rete autostradale: circa 2km dalla Autostrada A4 Torino-Venezia e circa 5,5 Km dalla Tangenziale Est Milano A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di due piani fuori terra, oltre piano seminterrato e sottotetto, affacciato su strada e su cortile comune, con morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale a schiera libero su un lato e in aderenza ad altro fabbricato dall'altro, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde inclinate;
- Facciata con rivestimento in klinker e pietra di beola;
- Accesso: portoncino in ferro e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: non presente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento biesposto di tipo economico, ubicato al piano terra rialzato, raggiungibile mediante androne condominiale e scala comune, composto da un ingresso, un soggiorno con cucina a vista, una camera da letto, un bagno ed un terrazzo con lucernario.

Abitazione (piano terra):

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore bianco; in ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=220cm) e nella zona cucina (sino ad H=180cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore bianco, parzialmente controsoffittati nella zona ingresso;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro (ingresso, soggiorno con cucina a vista e bagno) e in parquet (camera da letto); in piastrelle di ceramica di colore chiaro in terrazzo.
- infissi esterni: finestre in legno di colore noce, con vetri doppi, con inferriate esterne apribili in ferro di colore scuro e avvolgibili in pvc di colore scuro;
- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno tamburate di colore noce;
- servizio igienico: attrezzato, con lavabo, tazza, bidè, vasca e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;



- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni in alluminio;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: presente, con unità esterna e split interni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonomo;
- altezza dei locali: circa m. 3,20cm, con zona ingresso controsoffittata ad H=240cm.
- condizioni generali dell'abitazione: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, in un'area con una medio-bassa densità abitativa, caratterizzata da una edilizia residenziale mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano ed edifici di due/tre piani, ed edifici produttivi-industriali, aventi tipologia a capannone, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di due piani fuori terra, oltre piano seminterrato e sottotetto, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato a schiera libero su un lato e in aderenza con altro fabbricato, con terrazzi esclusivi di pertinenza al piano terra rialzato, realizzato presumibilmente negli anni '60 del secolo scorso con destinazione d'uso a civile abitazione.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono modesti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Contardo Ferrini al civico 28, mediante scala esterna in pietra.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento non risulta censito al Catasto Energetico degli Edifici della Regione Lombardia (CEER).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 15/12/2021 insieme al Custode Giudiziario è stato possibile rilevare che il bene è occupato dall'esecutato,

che ha consentito l'accesso. Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Bresso (MI), l'esecutato risulta ed iscritto con la seguente famiglia in via Contardo Ferrini 28:

(Il. 5).



3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa (All. 7).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia.

4.1. Attuali proprietari

1/1 con atto di compravendita stipulato il (dal 11/01/2007 ad oggi), proprietà per la quota di
a firma del Notaio
all' Agenzia delle Entrate di
all' Agenzia delle Entrate di Milano

4.2. Precedenti proprietari

- (dal 23/01/1995 - ante ventennio - fino al 11/01/2007), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato
all' Agenzia delle Entrate di Desio
delle Entrate di Milano 2 ai nn. ..., trascritte

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia alla data del 19/11/2020 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 08/12/2021 (All. 4) 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, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria attiva, iscritta all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 il ' ai



nn. stipulata a rogito del Notaio Stefano Venezia di Bresso in data _____, repertorio _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale 00799960158, contro _____ a per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale; durata: 30 anni.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del _____, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio _____ trascritto il _____ all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. _____, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Banco di Brescia Sanpaolo Cab S.p.A., con sede in Brescia (BS), Codice fiscale 03480180177, contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Pignoramento del _____, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio _____ trascritto il _____ all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. _____, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale 00799960158, contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

Per l'immobile non è presente Condominio.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

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

All'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '60 del secolo scorso, certamente realizzata in data anteriore al 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del bene.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bresso, adottato con



deliberazione C.C. n. 20/2016 del 11/07/2016 e definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 5/2017 del 30/01/2017, pubblicato sul BURL n. 19 del 19 maggio 2017 con delibera di C.C. n. 32 del 13/07/2017 (Variante al PGT vigente adottata con delibera C.C. n. 24 del 30/05/2016) e successivamente con Deliberazione di C.C. n. 35 del 14/05/2019.

L'immobile ricade nell'Uso del Suolo del Piano delle Regole in: Tessuto Consolidato - TCR (Tessuto Consolidato Residenziale) (Art. 15 e 16 del Documento tecnico normativo del Piano delle Regole) **(All. 6)**.

In questa zona sono comprese le aree edificate consolidate del territorio comunale nelle quali insistono edifici prevalentemente a destinazione residenziale. Obiettivo prioritario è il mantenimento e/o l'adeguamento degli edifici esistenti nonché il completamento del tessuto edilizio.

In questa zona il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto; gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri (Art. 16 PdR):

- If: 0,65 mq/mq. di Sf (ad eccezione delle zone "B", "D", "E" di cui alla norma speciale del successivo punto 2 del presente articolo);
- Rc: 0,40 mq/mq. di Sf;
- Ppr: 10,00 mq. per ogni 100 mc. di nuova costruzione, secondo quanto previsto dall'art. 2, II comma, della Legge 24.3.1989 n.122 smi. Negli interventi di ampliamento questa prescrizione si applica in quanto compatibile con le caratteristiche del lotto. In ogni caso devono essere previsti parcheggi privati nella misura minima corrispondente al volume dell'ampliamento stesso;
- Svf: aree a verde privato nella misura minima di mq 0,25 ogni mq di Sf e di un albero ogni 50 mq di tale superficie. Negli interventi di ampliamento questa prescrizione si applica in quanto compatibile con le caratteristiche del lotto. In ogni caso devono essere previste aree a verde privato nella misura minima corrispondente alla SLP dell'ampliamento stesso.
- Classe geologica: Classe di fattibilità 2 (Sottoclasse 2b), fattibilità con modeste limitazioni.
- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DDP 07): media sensibilità.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Autorizzazione edilizia n. 111/93 VAR di protocollo

La pratica edilizia è stata presentata dai Sigg.ri _____ in data 25/11/1993 al n. 24778 di protocollo e successiva variante del 29/09/1994 al n. 21725 di protocollo, con rilascio della autorizzazione per esecuzione di lavori edili in data 10/03/1994 n. 111/93 con decorrenza dal 24/03/1994 e successivo rilascio della medesima autorizzazione in data 03/11/1994 n. 111/93 VAR con decorrenza dal 08/11/1994; le opere oggetto di intervento hanno riguardato per l'immobile la "manutenzione straordinaria delle facciate con ampliamento delle finestre del corpo scala e formazioni di nicchie per contatori gas ed elettricità" e con variante la "esecuzione di finestre di facciata".

7.1.2 Autorizzazione edilizia n. 112/93 VAR di protocollo

La pratica edilizia è stata presentata dai Sigg.ri _____ in data 25/11/1993 al n. 24779 di protocollo e successiva variante del 29/09/1994 al n. 21726 di protocollo, con rilascio della autorizzazione per esecuzione di lavori edili in data 03/11/1994 n. 112/93 VAR con decorrenza dal 08/11/1994; le opere oggetto di intervento hanno riguardato per l'immobile la "ristrutturazione del tetto e modifica di facciata" e con variante la "modifica di facciata con eliminazione della gronda, a modifica del colmo del tetto senza aumento dell'altezza netta interna in variante".

7.1.3 Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 6/95 di protocollo

La pratica edilizia è stata presentata dai Sigg.ri _____ in data 09/02/1995 al n. 2934 di protocollo, con rilascio della autorizzazione per esecuzione di lavori edili in sanatoria in data 17/05/1995 n. 6/95 con decorrenza dal 22/05/1995; le opere



oggetto di intervento hanno riguardato la "sanatoria per opere interne in immobile residenziale al piano rialzato" e nello specifico la "chiusura dell'accesso all'angolo cottura dei due appartamenti al piano rialzato e apertura nella parte opposta".

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'abitazione risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Bresso (MI), di cui al punto 7.1.3; ciò detto, pertanto, si dichiara la conformità edilizia, fermo restando la responsabilità del progettista per tutte le dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione risultava conforme alla planimetria catastale depositata in data 28/10/1994 presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bresso (MI), corrispondente peraltro all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Bresso (MI), di cui al punto 7.1.3; ciò detto, pertanto si dichiara la conformità catastale.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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
abitazione (piano T)	mq.	54,0	100%	54,0
terrazzo (piano T)	mq.	20,0	35%	7,0
		74,0		61,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto 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 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Bresso (MI)

Fascia/Zona: Periferica/AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI

Codice zona: D1

Microzona: 2

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: abitazioni economiche

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.150,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.550,00

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.550,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.100,00

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° Semestre 2021 - TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2021

Provincia - Settore: NORD

Zona: Bresso (MI) - Periferia

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.400,00

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.000,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.



Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo II° semestre 2021 - Annunci immobiliari

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/12/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/92410340> (Stilecasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Contardo Ferrini

Superfici principali e secondarie: 43 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 97.000,00 pari a €/mq 2.255,81

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 87.300,00 pari a €/mq 2.030,23

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/92759234> (Imm. Mezzatesta)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Contardo Ferrini

Superfici principali e secondarie: 63 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 127.000,00 pari a €/mq 2.015,87

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 114.300,00 pari a €/mq 1.814,28

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/12/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/91651936> (Tempocasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 60 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 150.000,00 pari a €/mq 2.500,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 135.000,00 pari a €/mq 2.250,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.900,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-bassi.



9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	61,0	€ 1.900,00	€ 115.900,00
				€ 115.900,00

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 001	€ 115.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.795,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'aert. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 110.105,00
arrotondato	€ 110.000,00

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella 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 E-mail, all'indirizzo mail comunicato in sede di sopralluogo da quest'ultimo **(All. 8)**.

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 osservanza.

Milano, li 08/01/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella



ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Bresso (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

