

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 0017 /2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Flavia BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA – copia PRIVACY  
LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento bilocale  
in Baranzate (MI)**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

---

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Baranzate via Monte Grigna n. 14

(già Bollate via Monte Grigna n. 14, già Bollate via Grigna n. 6 e già Bollate via Milano 144B)

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 67 particella 27, subalterno 5,

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

nessuno

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 75.000,00

# LOTTO UNICO

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### **CORPO A**

#### **.1. Descrizione del bene**

In Comune di Baranzate (MI) via Monte Grigna n. 14, al piano primo (secondo fuori terra), appartamento bilocale con cucina abitabile, servizio e tre balconi, oltre cantina al piano interrato.

#### **.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

xxxxxxx xxxxxxxx nato in xxxxxxxx il 02/02/1966 cf xxxxxxxx

Proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

#### **.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)**

Intestati:

xxxxxxx xxxxxxxx nato in xxxxxxxx il 02/02/1966 cf xxxxxxxx

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 67      Particella: 27      Sub.: 5**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani Sup. cat. Totale: 62 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte: 60 m<sup>2</sup>  
R.C. Euro 289,22

Indirizzo: VIA MONTE GRIGNA n. 14 piano: 1-S1;

Partita: 5586

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940 (Bollate); trasferito al comune A618 (Baranzate) (n. 33/2007)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2003 protocollo n. 27763 in atti dal 15/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2229.1/2003). Da via Grigna n. 6 a via Monte Grigna n. 14
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 20665/1989)
- Mappali Terreni Correlati: Foglio 67 - Particella 27

Scheda catastale: D0168256 del 01/02/1989 n 20665

#### .4. Coerenze

Abitazione: vano scala comune, altro appartamento, Via Monte Grigna, altro appartamento;

Cantina: altra cantina, corridoio comune di accesso, altra cantina, altra particella.

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

- Il pignoramento che origina la presente procedura è stato trascritto sul bene identificato al foglio 67 part 27 sub 5 del Comune di Bollate (originario dell'attuale) anziché al foglio 67 part 27 sub 5 del Comune di Baranzate (attuale).

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Baranzate

Fascia/zona: periferica (a 800 m dal centro)

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale / mista

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutti i servizi urbani e in particolare entro 600 m Supermercato Esselunga, biblioteca comunale, benzinaio; entro 1 km scuole elementari; entro 2 km Ospedale Sacco e Ospedale di Bollate, farmacia, asilo, scuole di istruzione secondaria di primo e di secondo grado.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 566 (Paderno Stazione FNM) e 560 (Arese) a 300 m; via Milano a 150 m; ingresso Est Roserio a 1 km

### .2. Caratteristiche descrittive esterne

A parte di palazzina condominiale di quattro piani fuori terra, edificata alla fine degli anni Cinquanta del Novecento,

- struttura: c.a.;
- pareti perimetrali: laterizio;
- facciate: rivestite in piastrelle di ceramica;
- accesso: su ingresso condominiale da strada, tramite portoncino in vetro e alluminio;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: centralizzato, distribuzione nelle unità immobiliari con termosifoni, presenti termovalvole, centrale termica riqualficata nel 2010;
- condizioni generali dello stabile: discrete

### .3. Caratteristiche descrittive interne

Bilocale posto al piano primo (secondo fuori terra), costituito da ingresso e corridoio, due locali, cucina abitabile, bagno completo e tre balconi, oltre cantina al piano seminterrato identificata con il n. 4.

Appartamento:

- esposizione: a sud-est le camere, a sud-ovest cucina e bagno;
- pareti: tinteggiate con colori vari, ad eccezione del bagno e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica di colore bianco;
- pavimenti: piastrelle in graniglia, nel bagno e in cucina piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: legno con vetro singolo, tapparelle in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: a battente in legno tamburato o legno e vetro (porte originali);
- imp. citofonico: presente videocitofono;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 2,86 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discreto (necessita ammodernamento ma – da rilievo a vista- non presenta problemi particolari).

Cantina:

- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: portoncino in legno con chiavistello
- altezza dei locali: m. 1,60 circa;

**.4. Breve descrizione della zona**

L'edificio è ubicato a ovest del centro di Baranzate, a ridosso della Strada Varesina (arteria di collegamento tra Milano e il nord-ovest) in micro-zona residenziale a traffico locale. Le zone adiacenti hanno destinazioni miste.

**.5. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. APE\_ 1525000013810 del 23/07/2010 scaduto

**.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

non reperite in ambito peritale

**.7. Certificazioni di idoneità statica**

non reperita in ambito peritale

**3 STATO OCCUPATIVO**

**.1. Detenzione del bene**

Sopralluogo effettuato il 01/09/2021 e consentito dalla proprietà che confermava di occupare l'immobile.

## .2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate ricevuta in data 19/10/2020

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### .1. Attuali proprietari

xxxxxxx xxxxxxx nato in xxxxxxxx il 02/02/1966 cf xxxxxxxx

Proprietà per 1/1, celibe (come da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** atto in autentica dot. XXXXXXXXXXXXXXXX notaio in Settimo Milanese Repertorio 68697/6669 del 27/03/2006 trascritto a Milano 2 in data 19/04/2006 - Registro Particolare 30456 Registro Generale 59852.

xxxxxxx xxxxxxx nata a xxxxxxxx il 30/07/1933

Per il diritto di proprietà dell'intero di immobile in Comune di Baranzate, catastalmente identificato in Comune di Bollate, via Monte Grigna n. 14.

Compravendita trascritta sull'immobile identificato in Comune di Baranzate.

### .2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di "XXXXXXXXXXXX" sede Gatteo (FC) c.f. XXXXXXXXX in forza di VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO in autentica notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 43708/5360 del 03/10/1995 trascritto a Milano 2 in data 05/07/2002 - Registro Particolare 49352 Registro Generale 84797.  
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1524/96 del 01/12/1998, trascritto a Milano 2 in data 11/11/1999 - Registro Particolare 72720 Registro Generale 107077. Successione ripetuta con trascrizione in data 10/09/2009 - Registro Particolare 75773 Registro Generale 119362  
Contro xxxxxxxx xxxxxxxx nata il 02/12/1915 a Milano (MI) e deceduta il 13/08/1995, relativo tra gli altri al bene per cui causa
- Con atto a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Bollate in data 28/06/2000 Repertorio 51800/8605 trascritto il 18/07/2000 - Registro Particolare 48115 Registro Generale 70812 XXXXXXXXXXXXXXXX sede Gatteo (FC) ha venduto al signor xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (XX) il 6/08/1955, il bene oggetto di procedura identificato in Comune di Bollate, via Grigna n. 6
- Con certificato di denuncia di successione, UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 391/2006 del 13/03/2006, trascritto il 02/09/2006 - Registro Particolare 73212 Registro Generale 137252 e  
ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' notaio XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 21360/9854 del 01/03/2006, trascritto il 03/03/2006 - Registro Particolare 15854 Registro Generale 31638  
Contro il signor xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (BS) il 6/08/1955, deceduto il 05/12/2005, xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il 30/07/1933, ha acquisito la piena proprietà del bene

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

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni, ripetuta per l'immobile identificato in comune di Bollate e per l'immobile identificato in Comune di Baranzate) in data 26/10/2021 si evince:

### .1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2006 - Registro Particolare 13665 Registro Generale 59853 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXX-XX sede Settimo Milanese in data 27/03/2006 rep. 68698/6670

a favore di XXXXXXXXXXXX sede XXXXXX

contro XXXXXXX XXXXXXX sopra generalizzato

Importo capitale € 140.000,00 ipoteca € 280.000,00 Durata 30 anni

Grava sull'intero identificato in Comune di Baranzate

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 07/01/2020 rep. 39100 trascritto il 03/02/2020 - Registro Particolare 7229 Registro Generale 12038 contro XXXXXX XXXXXXX sopra generalizzata, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di XXXXXXXXXXXX sede Milano.

Pignoramento trascritto sull'immobile identificato in Comune di Bollate (l'unità immobiliare risulta catastalmente soppressa a far data dal giorno 11/06/2007).

- **Altre trascrizioni**

- Ipoteca volontaria iscritta il 08/07/2000 - Registro Particolare 20451 Registro Generale 70813 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX-XXXX XXXXXXXXXXXX sede Bollate in data 28/06/2000 rep. 51801/8606 a

favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Milano

contro XXXXXXXXXXXX sopra generalizzato

Importo capitale € 60.000,00 ipoteca € 120.000,00 Durata 10 anni

Grava sull'intero identificato in Comune di Bollate

**.3. Eventuali note/osservazioni**

- Il pignoramento è stato trascritto in data 03/02/2020 sul bene identificato al foglio 67 part 27 sub 5 del Comune di Bollate anziché al foglio 67 part 27 sub 5 del Comune di Baranzate.

In Comune di Bollate, da visura catastale, l'unità immobiliare risulta soppressa a far data dal giorno 11/06/2007

- L'ipoteca iscritta in data 08/07/2000 è indicata nella relazione notarile in atti, non compare invece nella visura effettuata dalla scrivente in data 26/10/2021 probabilmente perché non rinnovata

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'Studio Associato rag. Giampiero Epifani' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 76/1000 come da tabella condominiale

**.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2019-20 (non ancora approvato causa emergenza sanitaria): circa € 1.700 comprensive di spese generali, proprietà, ascensore, riscaldamento

Spese condominiali non pagate: € 4.165 al 31/10/2020

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: non risultano spese straordinarie deliberate

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

Si evidenzia 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.

**.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuna rilevata

**.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile (è presente una rampa di scale, alla quota di strada, per accedere all'ascensore condominiale)

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata a mezzo pec richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 31/08/2021, nelle date del 19/10 e 02/11/2021 è stato effettuato l'accesso. La sottoscritta è in attesa di visionare un'ulteriore pratica, si provvederà al deposito di integrazione della relazione peritale se necessario.

Si evidenzia che la documentazione edilizia non è di facile identificazione in quanto le pratiche sono state archiviate secondo i diversi indirizzi (via Monte Grigna n. 14, via Grigna n. 6 e via Milano 144B, Comune di Baranzate / Comune di Bollate) e non tutte riportano gli estremi catastali.

### **.1. Pratiche edilizie :**

La costruzione della palazzina è autorizzata in Comune di Bollate – frazione di Baranzate con pratica n. 49 del 1956, successivamente viene ampliata con pratica n. 292 del 1957, l'Abitabilità è rilasciata nel 1958, viene poi sopralzata con pratica n. 371 del 1959. Con pratica n. 290 del 1970 sono autorizzati i lavori per l'installazione dell'ascensore e con pratica n. 136 del 2004 la sostituzione della copertura in eternit con pannelli di rame.

- Pratica n. 49/56 del 04/10/1956, prot. 8840 Nulla Osta a costruire casa per civile abitazione Rilascio del 23/12/1956  
Permesso di abitabilità rilasciato il 10/09/1958  
Immobile in via Milano 144/B
- Pratica n. 292/57 del 22/10/1957, prot. 11395 Ampliamento. Rilascio del 20/01/1958  
Immobile in via Milano 144/B
- Pratica n. 371/59 del 15/12/1959, prot. 17054 Sopralzo. Rilascio del 04/03/1960  
Immobile in via Milano 144/B
- Pratica n. 290/70 del 14/12/1970, prot. 18918 Installazione impianto ascensore. Rilascio del 26/01/1971  
Immobile in Via Monte Grigna 14
- Pratica n. 136/04 del 02/04/2004, prot. 16863 Dia dpr 380/01 per Rimozione della copertura in lastre di eternit e posa di nuova copertura  
Immobile in Via Monte Grigna 14

### **.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme agli atti di fabbrica, non è stato però possibile visionare la successiva pratica di ampliamento del 1957.

Le difformità sono relative alla sagoma dell'edificio oltre che alla distribuzione interna, è possibile che l'immobile sia invece conforme alla pratica n. 292 del 1957 ad oggi non esibita dagli Uffici Comunali. L'abitabilità rilasciata nel 1958, quindi dopo l'ampliamento, indica solo la pratica portante, ovvero la n. 49/56, ed è inserita nel fascicolo di quest'ultima. Un appunto sul frontespizio della cartella richiama però anche la pratica n. 292/57. Inoltre la pratica n. 292 del 1957 è censita solo dal database del Comune di Bollate e non da quello di Baranzate dove però va richiesta, da qui la difficoltà nel reperirla.

La sottoscritta si riserva di presentare integrazione alla perizia se gli Uffici Comunali la renderanno disponibile e se ritenuta significativa ai fini della procedura.

In caso di irreperibilità dell'ultima pratica edilizia presentata è prassi considerare l'unità immobiliare conforme, salvo dimostrazione contraria.

### **.3. Conformità catastale**

Conforme

L'unità è invece conforme alla scheda catastale che riporta la data del 17/01/1959 ed è stata acquisita dal NCEU il 01/02/1989.

## 8 CONSISTENZA

### .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 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.	56,0	100%	56,0
balcone fino a mq 25	mq.	7,0	30%	2,1
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		<b>68,0</b>		<b>59</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### .1. Criterio di stima

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.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

### .2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- Pubblicità immobiliari dal Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (aste giudiziarie)
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: periferica

Abitazioni civili stato cons. normale prezzo min. 1200 / prezzo max. 1400 (Euro/mq)

### .3. Valutazione LOTTO 001

Si acquisiscono i valori relativi a compravendite in zona.

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad og-

gi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e luglio 2021. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Sono state rilevate le seguenti compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (categoria catastale A3, superficie dai 3,5 ai 4,5 vani) e ricadenti entro un intorno di 100 m.:

A) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 100.000,00 euro  
 Immobili: residenza A3 - 4,5 vani, quota trasferita 100% gennaio 2019  
 riparametrato su 4 vani ca 89.000,00 euro

B) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 70.000,00 euro  
 Immobili: residenza A3 - 4 vani, quota trasferita 100% febbraio 2019

C) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 101.000,00 euro  
 Immobili: residenza A3 - 4,5 vani, quota trasferita 100% febbraio 2019  
 riparametrato su 4 vani ca 90.000,00 euro

D) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 70.000,00 euro  
 Immobili: residenza A3 - 4,5 vani, quota trasferita 100% febbraio 2020  
 riparametrato su 4 vani ca 62.000,00 euro

E) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 48.000,00 euro  
 Immobili: residenza A3 - 3,5 vani, quota trasferita 100% febbraio 2020  
 riparametrato su 4 vani ca 55.000,00 euro

F) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 125.000,00 euro  
 Immobili: residenza A3 - 4,5 vani, quota trasferita 100% gennaio 2020  
 riparametrato su 4 vani ca 111.000,00 euro

G) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 69.000,00 euro  
 Immobili: residenza A3 - 4 vani, quota trasferita 100% giugno 2020

H) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 117.600,00 euro  
 Immobili: residenza A3 - 60 mq, quota trasferita 100% maggio 2021

Si escludono alcuni immobili con pari consistenza ma valori dichiarati molto più alti o decisamente più bassi. Si rileva quindi un valore medio di circa 83.000 euro

Si procede quindi ad una seconda valutazione a partire dalle rilevazioni dell'Agenzia del Territorio pubblicate dal bollettino OMI, riparametrate secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione come da tabella che segue.

descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai preziosi	7,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b> Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-25,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
<b>Livello manutentivo complessivo</b> da ammodernare	-15,00
<b>Piano</b> primo	-5,00
	-38,00
	62%

valutazione massima del bollettino OMI per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione (€/mq)	Superficie commercial <sup>a</sup>	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€	2.200,00	€	1.364,00
	59	€	80.476,00

Si opera quindi una media tra i due valori calcolati e si valuta il bene 81.738 euro arrotondabile a 82.000,00 euro

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.

Bilocale residenziale	A3	59,0	€ 82.000,00
			<b>€ 82.000</b>

#### .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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 82.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.100,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 3.400,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 74.500,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 75.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 64.000,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

- Il bene risulta censito originariamente in Comune di Bollate (fraz. Baranzate) e successivamente stralciato da questo e censito in Comune di Baranzate e identificato con i medesimi foglio 67 particella 27 subalterno 5. Nel Comune di Bollate, da visura catastale, l'unità immobiliare risulta soppressa a far data dal giorno 11/06/2007.
- Il pignoramento che origina la presente procedura è stato trascritto sul bene identificato al foglio 67 part 27 sub 5 del Comune di Bollate anziché al foglio 67 part 27 sub 5 del Comune di Baranzate.

- Edilizia: non è stato possibile visionare la pratica di ampliamento del 1957, la sottoscritta si riserva di presentare integrazione alla perizia se gli Uffici Comunali la renderanno disponibile e se significativa ai fini della procedura.
- 

**ALLEGATI**

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/ email e all'esecutato a mezzo e-mail (come da lui stesso richiesto).

La presente relazione si compone di 12 pagine oltre copertina e allegati

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: 02/11/2021

l'Esperto Nominato  
arch. Sabrina Greco