



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**864/2021**

GIUDICE: DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARA CALEMBO

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 2:**

FABBRICATO VIA PIAVE 11/17



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### Composizione del lotto:

la scrivente ha formato un unico lotto che comprende tutte le unità immobiliari site nella stessa porzione di fabbricato, oltre all'area cortilizia, in quanto sono necessarie diverse opere di completamento specialmente in merito agli impianti tecnologici che devono essere verificati, completati e certificati. Risulta necessario infatti predisporre nuova pratica edilizia per opere di completamento verificando che le opere già effettuate risultino conformi ai regolamenti e alle norme vigenti attualmente. Ultime le opere di completamento si deve procedere con la richiesta di agibilità allegando tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, e i certificati di collaudo dei cementi armati e dichiarando che quanto già effettuato risulta conforme ai regolamenti e alle norme attuali.

(ulteriori informazioni al capitolo 7 dedicato)

### LOTTO 2:

Beni in GORGONZOLA (MI) Via Piave 11/17

**Corpo A:** Categoria: C/3 laboratorio per arti e mestieri: **foglio 9, particella 406, subalterno 701,**

**Corpo B:** Categoria: C/1 negozio: **foglio 9, particella 94, subalterno 720,**

**Corpo C:** Categoria: A/3 abitazione civile: **foglio 9, particella 94, subalterno 721,**

**Corpo D:** Categoria: A/3 abitazione civile: **foglio 9, particella 94, subalterno 722,**

**Corpo E:** Categoria: A/3 abitazione civile: **foglio 9, particella 94, subalterno 723,**

**Corpo F:** Categoria: A/3 abitazione civile: **foglio 9, particella 94, subalterno 724,**

**Corpo G:** Categoria: area urbana: **foglio 9, particella 97,**

### Stato occupativo

libero

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo del LOTTO al netto delle decurtazioni

da libero: € 796.000,00

da occupato: €

### Criticità da segnalare

Si segnala che l'unità immobiliare di categoria C/2 catastalmente individuata al foglio 9 particella 97 subalterno 101, presente nell'atto di pignoramento, e parte del Piano di Recupero è stata demolita come evidenziato nelle pratiche edilizie elencate nel capitolo 7 dedicato.

Nell'atto di pignoramento è indicato anche il bene identificato catastalmente al foglio 9 mappale 94 sub.719 che individua il vano scala-ascensore del fabbricato che è un bene comune non censibile (BNC)

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

## LOTTO 2

Sito GORGONZOLA (MI) VIA PIAVE 11-17

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

**Corpo A:** C/3 laboratorio

### 1.1. Descrizione sommaria e identificazione catastale del bene

Laboratorio posto al piano terra

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 406, subalterno 701

- **Dati di classamento:** categoria C/3, classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale 64 mq. , rendita €107,42;
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano T
- **Intestati:**
- -----
- Proprieta` per 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/01/1973 in atti dal 28/07/1997 E CLASSAMENTO - ISTANZA N.3711/97 (n. 902.1/1973)

**Confini:** mappali 95,96,99 e 97

**Corpo B:** C/1 negozio

### 1.2. Descrizione sommaria e identificazione catastale del bene

Negozio di due luci più servizi posto al piano terra

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 94, subalterno 720,

- **Dati di classamento:** categoria C/1, classe 3, consistenza 36 mq, superficie catastale 46 mq. , rendita €678,62;
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 11- piani T
- **Intestati:**
- -----
- Proprieta` per 1/1
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2019 protocollo n. MI0156424 in atti dal 11/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41431.1/2019)
- VARIAZIONE del 10/05/2018 protocollo n. MI0201729 in atti dal 11/05/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 68982.1/2018)

**Confini:** Via Piave, mappale 96, parti comuni, altra unità, altra unità

**Corpo C:** A/3 appartamento

### 1.3. Descrizione sommaria e identificazione catastale del bene

Appartamento sito al piano terra e piano primo di tre locali più servizi

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 94, subalterno 721,

- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 71 mq. Totale escluso aree scoperte mq.69, rendita €309,87;
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano T-1
- **Intestati:**
- -----
- Proprieta` per 1/1
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2019 protocollo n. MI0156424 in atti dal 11/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41431.1/2019)
- VARIAZIONE del 10/05/2018 protocollo n. MI0201729 in atti dal 11/05/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 68982.1/2018)

**Confini:** piano terra: altre unità, vano scala comune mappali 97 e 106, altra unita'. Piano primo: altre unità, altra unia', affaccio su cortile, altra unità

**Corpo D:** A/3 appartamento

**1.4. Descrizione sommaria e identificazione catastale del bene**

Appartamento sito al piano primo di tre locali più servizi

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 94, subalterno 722,

- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 81 mq. Totale escluso aree scoperte mq.78, rendita €309,87;
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano 1
- **Intestati:**

-

- Proprietà per 1/1

- **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2019 protocollo n. MI0156424 in atti dal 11/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41431.1/2019)
- VARIAZIONE del 10/05/2018 protocollo n. MI0201729 in atti dal 11/05/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 68982.1/2018)

**Confini:** affaccio su viale Piave, altro mappale, vano scala comune e affaccio su cortile, altre unità

**Corpo E:** A/3 appartamento

**1.5. Descrizione sommaria e identificazione catastale del bene**

Appartamento sito al piano secondo di quattro locali più servizi

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 94, subalterno 723,

- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq. Totale escluso aree scoperte mq.102, rendita €387,34;
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano 2
- **Intestati:**

-

- Proprietà per 1/1

- **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2019 protocollo n. MI0156424 in atti dal 11/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41431.1/2019)
- VARIAZIONE del 10/05/2018 protocollo n. MI0201729 in atti dal 11/05/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 68982.1/2018)

**Confini:** affaccio su viale Piave, altro mappale, vano scala comune e affaccio su cortile, altre unità

**Corpo F:** A/3 appartamento

**1.6. Descrizione sommaria e identificazione catastale del bene**

Appartamento sito al piano terzo, con accesso privato dal piano secondo e soppalchi senza permanenza di persone al piano quarto sottotetto

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 94, subalterno 724,

- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 122 mq. Totale escluso aree scoperte mq.122, rendita €426,08;
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano 2-3-4
- **Intestati:**

-

- Proprietà per 1/1

- **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2019 protocollo n. MI0156424 in atti dal 11/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41431.1/2019)

- VARIAZIONE del 10/05/2018 protocollo n. MI0201729 in atti dal 11/05/2018 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 68982.1/2018)

**Confini:** piano secondo: altra unità, vano scala comune, vano scala comune, altra unità. Piano terzo: altra unità, affaccio su viale Piave, altra unità, affaccio su cortile, altra unità. Piano sottotetto: affaccio su quattro lati.

**Corpo G:** area urbana: **foglio 9, particella 97,**

### 1.7. Descrizione sommaria e identificazione catastale del bene

Cortile che da progetto sarà destinato ad alcuni posti auto e aiuole piantumate

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 97

- **Dati di classamento:** categoria area urbana, superficie mq.340
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 17
- **Dati derivanti da:**
- TIPO MAPPALE del 08/01/1993 in atti dal 09/11/1993 (n. 55407.1/1987)
- Impianto meccanografico del 01/01/1964

**Confini:** mappale i 94 e 406, mappali 99-98-101-102, mappale 106

**Corpo DEMOLITO:**

### 1.8. Descrizione sommaria e identificazione catastale del bene

Corpo di fabbrica con destinazione magazzino demolito nel corso di attuazione del piano di recupero

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 97, subalterno 101

- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 6, consistenza 24mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita €71,89;
- **Indirizzo e piano:** Gorgonzola (MI) Via Piave 17 piano T
- **Dati derivanti da:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- (ALTRE) del 15/10/1987 protocollo n. 790558 in atti dal 12/09/2001 CLS CONVENZIONE COMUNE U. T. (n.57505.1/1987)

**Confini:** mappale 97 , mappali 101 e 102, e mappale 97 su altri due lati

### 1.9. Quote e tipologia del diritto dei beni pignorati

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** no

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gorgonzola

Fascia/zona: centro storico

Tipologia prevalente: prevalentemente residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, Municipio, farmacia, banca, ufficio postale, Licei Santagostino, Scuola elementare, oratorio San Luigi

Principali collegamenti pubblici: autobus Z311-170- fermata MM2 Gorgonzola



*Fabbricato- facciata esterna*

*fabbricato- facciata interna*

## 2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Porzione di fabbricato di 4 piani fuori terra più sottotetto composto di negozio con accesso da Via Piave e diversi appartamenti con accesso dal cortile interno. Oltre all'edificio principale vi è un corpo separato composto di centrale termica, locale rifiuti e cantine. Il complesso è dotato di area cortilizia recintata, dove sono previsti aiuole e posti auto.

Il complesso denominato "Corte Mezzanotte" è oggetto di "ristrutturazione Edilizia" (piano di recupero); le opere sia interne che esterne non sono state ultimate; e sono necessarie alcune opere di completamento relative sia alle parti comuni (finiture e illuminazione area cortilizia; completamento e fornitura impianti comuni: centrale termica a condensazione più bollitore per produzione acqua calda, ascensore, citofono, illuminazione scale, eccetera) che interne alle unità immobiliari.

## 2.3. Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: intonaco: normale
- pavimentazione cortile: pavimentazione e giardino da completare
- ascensore: presente
- vano scale: pedate e alzate: granito: buono
- condizioni generali dello stabile: buone

## 2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

Le dichiarazioni di conformità degli impianti dovranno essere prodotte all'ultimazione dei lavori

## 2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

## 2.6. Caratteristiche descrittive interne delle unità immobiliari

### Corpo A: laboratorio - foglio 9, particella 406, subalterno 701,

Corpo di fabbrica ad un piano che ha subito modifiche durante i lavori e attualmente è composto da centrale termica, locale rifiuti e quattro cantine.

Opere di completamento necessarie sommariamente descritte: fornitura e posa porte, fornitura caldaia a condensazione e completamento impianto riscaldamento e acqua calda, posa pavimentazione, imbiancatura esterna ed interna.



*Fabbricato*



*Centrale termica*

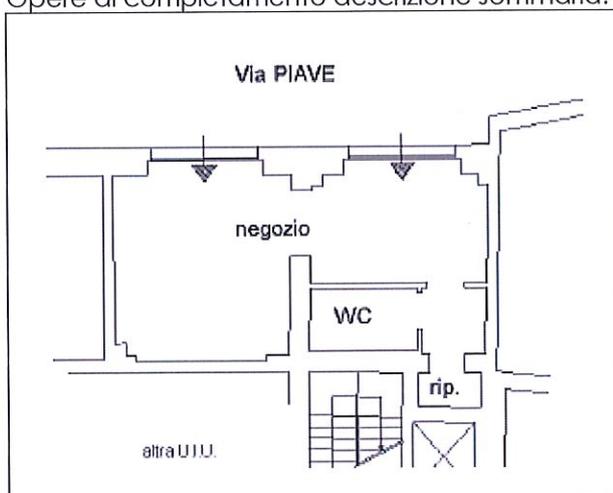
**Corpo B: negozio: foglio 9, particella 94, subalterno 720,**

Locale commerciale sito al piano terra con accesso e vetrine prospicienti Via Piave.

Il negozio è composto di due locali, disimpegno, servizio e ripostiglio.

Finiture presenti: serrande elettrificate, pannelli riscaldamento a pavimento; porte interne; pavimenti e rivestimento bagno in gres; nel bagno scaldaviette, vaso, piatto doccia.

Opere di completamento descrizione sommaria: impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento



*Planimetria catastale negozio*



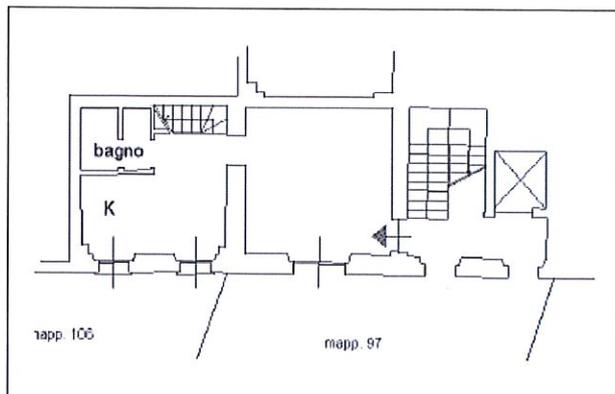
*negozio*

**Corpo C: appartamento: foglio 9, particella 94, subalterno 721,**

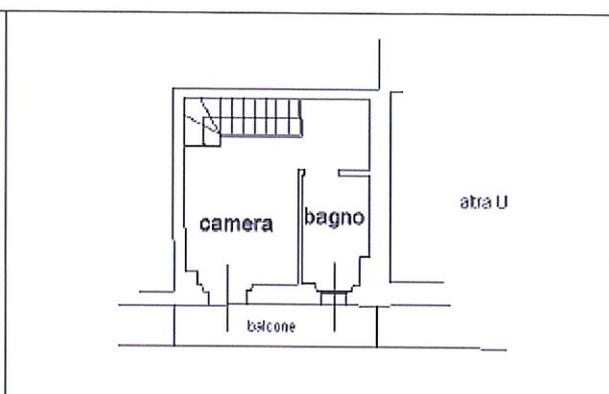
Appartamento con affaccio verso cortile composto di due locali e bagno al piano terra e di un locale con bagno al piano primo dotato di balcone; oltre a giardino ad uso esclusivo non evidenziato sulla planimetria catastale.

Finiture presenti: serramenti e persiane, pannelli riscaldamento a pavimento; pavimenti e rivestimento bagno in gres, piatto doccia;

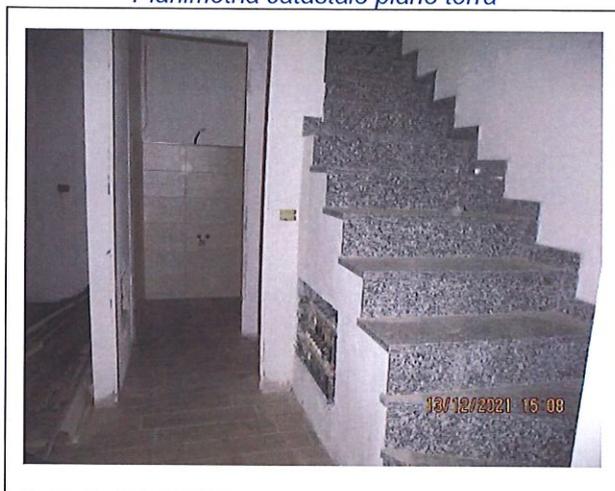
Opere di completamento descrizione sommaria: impianti elettrico, idrico-sanitario, A/C e riscaldamento; fornitura porta blindate e porte interne, sanitari e rubinetteria; pulizia .



*Planimetria catastale piano terra*



*Planimetria catastale piano primo*



*Scala interna*



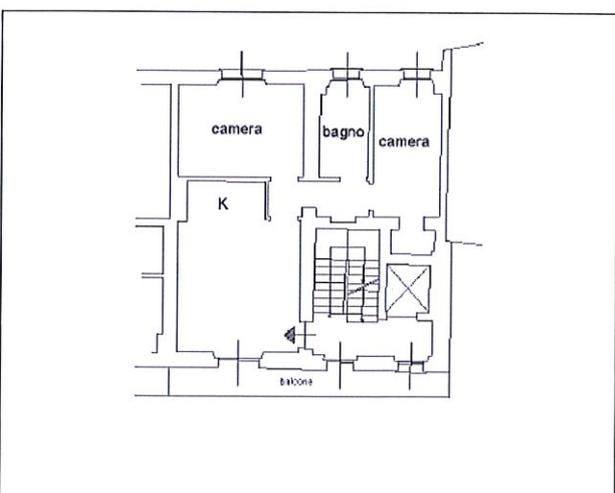
*giardino*

**Corpo D:** appartamento: **foglio 9, particella 94, subalterno 722,**

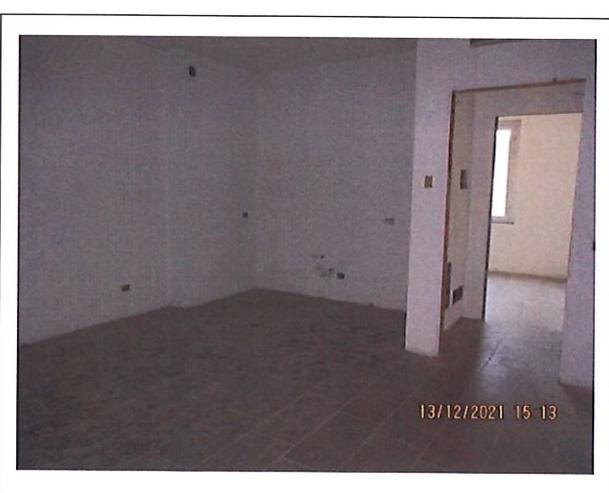
Appartamento dotato di doppio affaccio sito al piano primo, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

Finiture presenti: serramenti, pannelli riscaldamento a pavimento; pavimenti e rivestimento bagno in gres, piatto doccia;

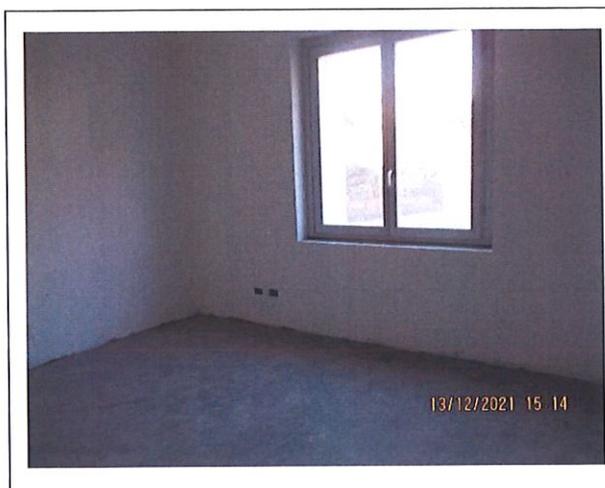
Opere di completamento descrizione sommaria: impianti elettrico, idrico-sanitario, A/C e riscaldamento; fornitura porta blindate e porte interne, sanitari e rubinetteria; posa in opere persiane; pulizia e imbiancatura.



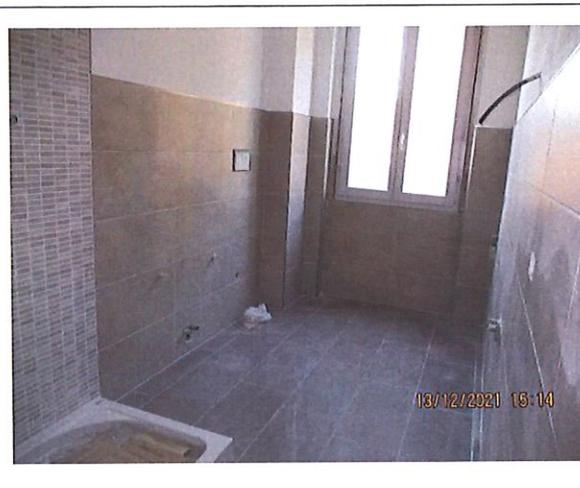
*Planimetria catastale*



*soggiorno*



*camera*



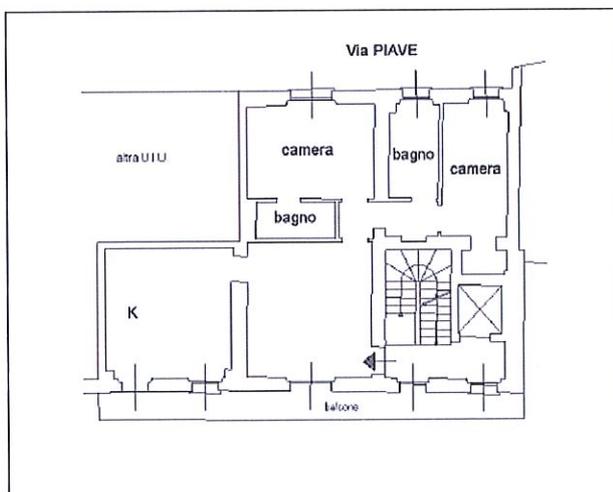
*bagno*

**Corpo E:** appartamento: **folio 9, particella 94, subalterno 723,**

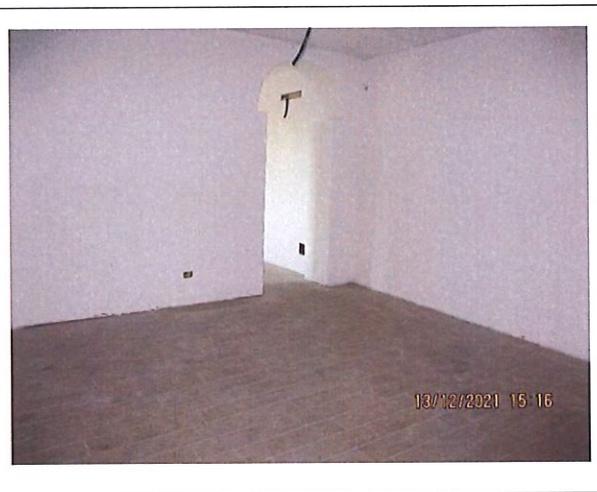
Appartamento dotato di doppio affaccio sito al piano secondo, composto di soggiorno , cucina, due camere, due bagni e balcone.

Finiture presenti: serramenti , pannelli riscaldamento a pavimento; pavimenti e rivestimento bagni in gres, piatto doccia, vasca ;

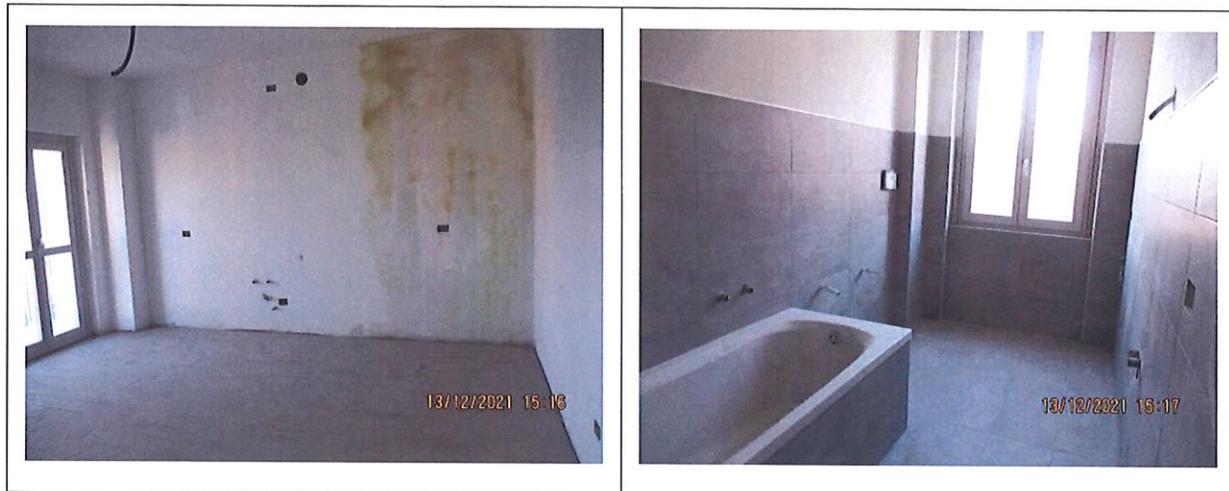
Opere di completamento descrizione sommaria: impianti elettrico, idrico-sanitario, A/C e riscaldamento; fornitura porta blindate e porte interne, sanitari e rubinetteria; posa in opere persiane; pulizia e imbiancatura.



*Planimetria catastale*



*soggiorno*



*camera*

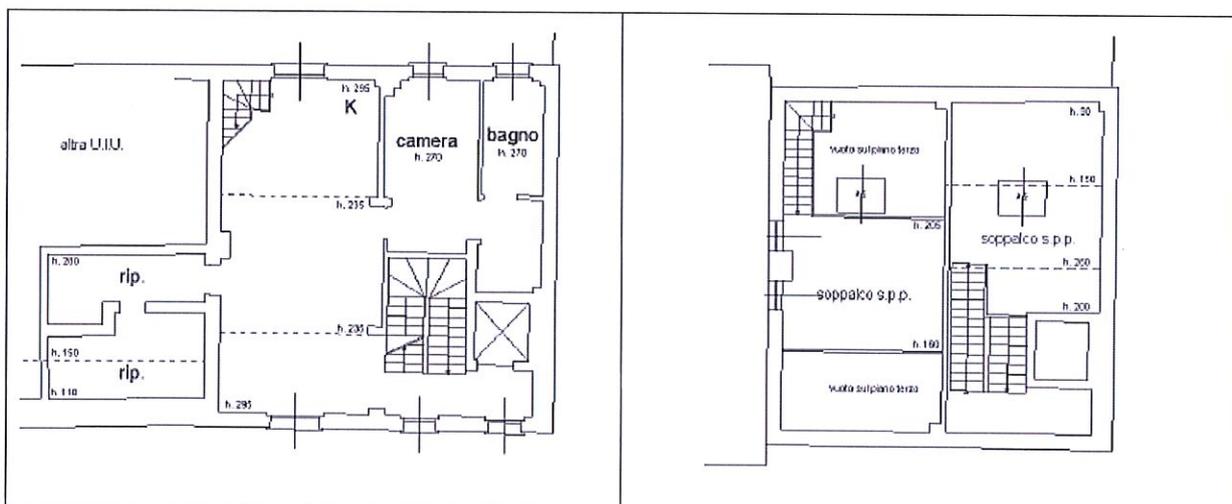
*bagno*

**Corpo F:** appartamento: **foglio 9, particella 94, subalterno 724,**

Appartamento dotato di doppio affaccio con vano accesso esclusivo con scala al piano secondo; grande soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostigli sotto falda al piano terzo che è dotato di accesso diretto dall'ascensore; al piano quarto sottotetto senza permanenza di persone (parzialmente soppalcato).

Finiture presenti: serramenti , pannelli riscaldamento a pavimento; pavimenti e rivestimento bagni in gres, vasca ;

Opere di completamento descrizione sommaria: scale di accesso ai soppalchi in sottotetto; impianti elettrico, idrico-sanitario, A/C e riscaldamento; fornitura porta blindate e porte interne, sanitari e rubinetteria; posa in opere persiane; pulizia e imbiancatura.



*Planimetria catastale piano terzo*

*Planimetria catastale piano quarto sottotetto*



Vista dei soppalchi al piano sottotetto

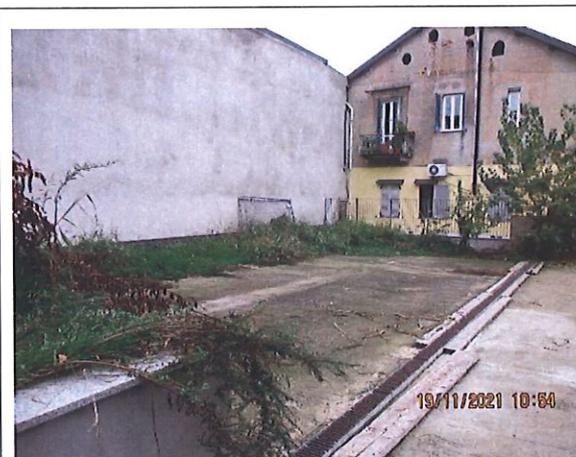


soggiorno

**Corpo G:** cortile con giardino foglio 9, particella 97,

Area cortilizia interna – l'area è destinata a posti auto e aiuole piantumate.

Opere di completamento descrizione sommaria: fornitura e posa pavimentazione, recinzione e cancello carraio, piantumazione, illuminazione esterna.



**Descrizione Dettagliata delle componenti delle unità immobiliari**

**componenti edilizie dell'appartamento:**

**stato di manutenzione**

Serramenti esterni: legno e vetri doppi

Buono

Sistemi di oscuramento: persiane (alcune accatastate in cantiere da posare)

Buono

Porte mancanti

Scarso

Pavimenti: piastrelle gres

Normale

Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrellegres

Normale

Apparecchi sanitari bagni: piatti doccia e vasche

Normale

Corpi radianti: pannelli a pavimento	Buono
Finitura tavolati internida imbiancare 8si segnalno alcune colature sulle pareti)	Scarso
Finitura plafonida imbiancare	Scarso
<b>Impianti dell'appartamento*:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Impianti da completare	Scarso
Elettrico: sottotraccia : da completare	Scarso

### 2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Le dichiarazioni di conformità degli impianti andranno predisposte e prodotte alla fine delle opere di completamento

### 2.8. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del Custode Giudiziario in data 13.12.21:

Le unità immobiliari risultano libere.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente in data 18.10.21 ha inviato pec all' Agenzia dell'Entrate per richiedere eventuali contratti di locazione e non ha mai ricevuto risposta ma ha potuto verificare in fase di accesso che l'immobile risulta libero.

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.21**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.19**) alla data del 6.11.2021 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1

(dal 10.12.2009 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 10.12.2009 rep. n. 278813/38643 a firma Notaio

in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 il 30.12.2009 ai nn. 180768/115382, da potere

per la quota ½ piena proprietà ciascuna

### 4.2 Precedenti proprietari

Per la quota di 1/3 ciascuna di piena proprietà

(dal 02.01.2005 al 10.12.2009)

in forza di **successione** del 16.12.2005, denuncia n.50862 vol.5, trascritta a Milano 2 il 01.09.2008 ai nn. 117573/69321.

Con accettazione tacita di eredità del 10.12.2009 rep. 278813/38643 stipulata da Notaio in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 il 30.12.2009 ai nn. 180766/115380 in

morte avvenuta \_\_\_\_\_ per la  
 piena proprietà- si precisa che la restante quota pari ad 1/3 è pervenuta in forza dei medesimi  
 atti

.. .. .

Per la quota di 1/6 ciascuna  
 (dal 02.01.2005 al 10.12.2009)  
 in forza di **successione** del 20.04.2006, denuncia n.16687 vol.6, trascritta a Milano 2 il 01.09.2008  
 ai nn. 116192/67940.  
 Con accettazione tacita di eredità del 10.12.2009 rep. 278813/38643 stipulata da Notaio  
 \_\_\_\_\_ in Cologno Monzese, trascritto a Milano 2 il 30.12.2009 ai nn. 180767/115381 in  
 morte avvenuta \_\_\_\_\_ per la quota  
 pari a 2/6 di proprietà.

Per la quota di 1/1 piena proprietà  
 (vari atti al 02.01.2005)  
 in forza di **successione**, denuncia n.412 vol.1974, trascritta a Milano 2 il 26.04.1973 ai nn.  
 26407//22833 in morte  
 Nonché **ordinanza divisionale** del 24.04.1975 Giudice Istruttore Dott. Filadoro, Tribunale di  
 Milano, registrato a Milano il 23.05.1975, trascritto a Milano 2 il 19.04.1977 ai nn. 178877/14891 in  
 cui vengono divisi parte degli immobili con \_\_\_\_\_ e  
 ne acquisisce piena proprietà.  
 Infine **successione** devoluta per legge, denuncia 10377 vol.97, trascritta a Milano 2 il 20.11.2000  
 ai nn. 108862/74305 in morte avvenuta  
 (Si precisa che \_\_\_\_\_ la piena proprietà proviene per successione trascritta il  
 26.04.1973 ai nn. 26407/22833 in morte \_\_\_\_\_ ed ordinanza divisionale trascritta  
 il 19.04.1977 ai nn. 17887/14891.)

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.21**)  
 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister –  
 Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all.19**) alla data del 6.11.2021 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**

Convenzione urbanistica per l'attuazione di un intervento di piano di recupero da realizzare in  
 Comune di Gorgonzola Viale Piave 17 del 10.12.2009 stipulata da Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno  
 Monzese rep. 278816/38645- registrato a Milano 2 il 28.12.2009 al n. 35093 1T. Durata 5 anni.

Per i contenuti in dettaglio si rimanda alla convenzione allegata (allegato 13-Convenzione)

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

**Ipoteca Volontaria** del 14.10.2002 rep. 47855 Notaio \_\_\_\_\_ in Cologno iscritta a Milano 2 il 30.12.2009 ai nn. 180769/36080 , derivante da concessione a garanzia apertura di credito a favore di \_\_\_\_\_ per la complessiva somma di €2.250.000 di cui €1.250.000 capitale da restituire in anni 2. L'ipoteca grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili: foglio 9 part.94 subalterni 703-704 (oggi subb. 720-721-722-723-724); foglio 9 part.406 sub. 701; foglio 9 part. 97 sub.101; foglio 9 part. 94 subb. 705-706-707-708-709-710 (oggi subb. 720-721-722-723-724); foglio 9 part.93 sub.101 (oggi subb.705-706); foglio 9 part.97.

**Pignoramento** stipulato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano il 25.06.2021 rep.9759 trascritto a Milano2 il 30.07.2021 ai nn. 115744/78845 , a favore di \_\_\_\_\_ n per la quota di 1/1 proprietà.

## 6. CONDOMINIO

Non è ancora stato istituito condominio

## 7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Gorgonzola

Sistema urbano A Tessuto della città storica

A1- nucleo di antica formazione

Aree di tutela nuclei storici e classi di sensibilità paesistica: Classe B- edificio di valore documentario - Sensibilità paesistica alta

L'area è oggetto di proposta di vincolo ambientale di cui ai punti c) ed) art.136 del Dlgs 4272004 in base alla deliberazione della Commissione provinciale per le bellezze naturali di cui al verbale n.1 02.09.1998.

### 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Gorgonzola

La scrivente in data 5.01.2022 ha effettuato accesso agli atti presso il comune di Gorgonzola e qui di seguito si elencano le pratiche edilizie che si sono potute visionare.

Il fabbricato è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie:

**Licenza edilizia 16/1950 del 13.06.1950** ampliamento magazzino esistente nel cortile

**Nulla osta 65/1954 del 24.08.1954** apertura due vetrine negozio

**Concessione in sanatoria 508 del 21.11.1995**(Domanda del 18.12.1986) per realizzazione due autorimesse (pratica relativa al fabbricato demolito).

### PIANO DI RECUPERO CORTE MEZZANOTTE

**Convenzione urbanistica per l'attuazione di un intervento di piano di recupero** da realizzare in Comune di Gorgonzola Viale Piave 17 del 10.12.2009 stipulata da Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese rep. 278816/38645- registrato a Milano 2 il 28.12.2009 al n. 35093 1T. Durata 5 anni. (si rimanda alla convenzione allegata per tutti i dettagli del Piano di Recupero)

**Denuncia di Inizio attività prot.8776 del 14.07.2010 P.E.226/2010** per ristrutturazione edilizia edificio A – nuova costruzione edificio B con formazione autorimesse interrate; a seguito di **Autorizzazione paesaggistica 70/2010 del 28.06.2010**

Comunicazione di inizio lavori prot.12546 15.10.2010

**Delibera di giunta Comunale n.144 del 01.10.2014 Approvazione variante Piano di recupero Adozione n.57 del 16.04.2014** ( opere in variante copertura edificio A, revisione planivolumetrica e

di sagoma edificio B, parcheggi privati al piano terra in sostituzione del piano interrato previsto nel progetto approvato) a seguito di Autorizzazione paesaggistica 265/2013 del 10.10.2013. Questa variante presente in atti è stata annullata il 27.11.2015 a seguito di richiesta della proprietà.

**Autorizzazione paesaggistica 258/2017** del rilasciata 18.05.2018 variante con rinuncia all'edificazione dell'edificio B, con prescrizioni riguardanti le sistemazioni esterne

*Nota: nel fascicolo edilizio non erano presenti eventuali ricevute di pagamento oneri; ma nella convenzione è scritto a mano "reversale n.116 del 10.12.2009" e la scrivente si è consultata con il tecnico incaricato dell'Ufficio tecnico che concorda nel sostenere che se non fosse stato pagato quanto dovuto la Convenzione non sarebbe stata sottoscritta.*

### 7.3 Conformità edilizia e catastale

#### Situazione delle singole unità immobiliari

**Corpo A: laboratorio foglio 9, particella 406, subalterno 701:** La planimetria catastale depositata al NCEU il 16.01.1973 non risulta conforme allo stato attuale del fabbricato e allo stato autorizzato.

**Corpo B: negozio foglio 9, particella 94, subalterno 720** La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 risulta conforme allo stato attuale del bene e al progetto distributivo interno presente nella DIA

**Corpo C: appartamento foglio 9, particella 94, subalterno 721** La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 Non risulta conforme allo stato attuale del bene e a quanto evidenziato nella DIA

**Corpo D: appartamento foglio 9, particella 94, subalterno 722** La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 risulta conforme nella distribuzione interna allo stato attuale del bene, ma non ai contenuti della DIA

**Corpo E: appartamento foglio 9, particella 94, subalterno 723** La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 risulta conforme alla distribuzione interna dello stato attuale del bene ma non ai contenuti della DIA

**Corpo F: appartamento foglio 9, particella 94, subalterno 724** La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 non risulta conforme allo stato attuale del bene e ai contenuti della DIA

**Corpo G: area urbana foglio 9, particella 97** La distribuzione attuale risulta conforme a quanto evidenziato nell'Autorizzazione paesaggistica 2017 ma non tiene conto delle prescrizioni ivi evidenziate.

#### Situazione del complesso immobiliare

Come evidenziato nei precedenti paragrafi relativi alle singole unità immobiliari durante i lavori sono state effettuate modifiche e varianti che hanno portato allo stato attuale delle unità immobiliari.

Il complesso immobiliare non risulta conforme ai contenuti dell'unico titolo edilizio protocollato la DIA prot.8776 del 14.07.2010 P.E.226/2010, che risultava conforme ai contenuti della Convenzione del 2009 e che ora è scaduta, infatti nella DIA erano previste, oltre alla ristrutturazione dell'edificio A (la porzione di fabbricato su viale Piave) la costruzione di un nuovo fabbricato edificio B e di un comparto posti auto interrato.

Sia l'edificio B che il comparto interrato non sono stati costruiti e attualmente nell'area indicata per la loro costruzione insiste solamente il nuovo piccolo fabbricato (costruito sul sedime di quello precedentemente esistente ed identificato catastalmente al foglio 9, particella 406, subalterno 701) in cui sono situati il locale caldaia, il locale rifiuti e le cantine comuni.

Si segnala che il fabbricato identificato al foglio 9 part. 97 sub.101 è stato demolito come da progetto. Al termine delle opere di completamento del complesso dovrà essere aggiornato l'elaborato planimetrico catastale con evidenza del cortile comune e comunicazione di demolizione di fabbricato.

## PERCORSO AUTORIZZATIVO E COSTI

I lavori non sono stati ultimati e il titolo edilizio è decaduto.

Sono state effettuate modifiche rispetto al piano di recupero originale:

- il piccolo fabbricato (locale caldaia eccetera) ha un sedime e un'altezza diversi da quello preesistente: tutte le opere non conformi a quanto indicato nella DIA e relative alle opere esterne e al fabbricato evidenziato necessitano di essere sanate attraverso Pratica edilizia a sanatoria.
- Nell'area cortilizia sono presenti fiorere in muratura e muretti che devono essere demoliti in quanto realizzati in modo diverso rispetto alle prescrizioni dell'autorizzazione paesaggistica del 2018

Per completare le opere quindi risulta necessario:

- predisposizione di pratica edilizia a sanatoria
- demolizione delle opere esterne realizzate in modo non conforme alle prescrizioni della paesaggistica
- predisposizione nuova pratica edilizia che evidenzia l'intervento in riduzione del piano di recupero e le necessarie opere di completamento dell'edificio A e del cortile.

Pratica per opere di completamento:

preliminarmente è necessario verificare che lo stato attuale delle opere sia conforme ai contenuti dell'Autorizzazione paesaggistica 2018 (durata cinque anni dalla data del rilascio) e verificare che le opere già effettuate risultino conformi ai regolamenti e alle norme vigenti attualmente, quindi predisporre pratica edilizia dai contenuti corretti.

Ultimate le opere di completamento si deve procedere con la richiesta di agibilità allegando tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, e i certificati di collaudo dei cementi armati e dichiarando comunque che quanto già effettuato risulti conforme ai regolamenti e alle norme attuali.

Si quantificano i costi tecnici per la predisposizione delle pratiche edilizie, delle dichiarazioni di conformità e della richiesta di agibilità e di quanto altro serve per il completamento delle pratiche amministrative tra un minimo di euro 16.000 ed un massimo di euro 20.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa €18.000,00 (salvo diverse determinazioni da parte degli uffici competenti)

Inoltre la scrivente apporterà una detrazione del 15% al valore di mercato complessivo degli immobili in quanto, come evidenziato, sarà necessario effettuare opere di demolizione e completamento precedentemente individuate e qui di seguito sommariamente riportate:

- demolizione opere esterne non conformi, ripristini vari e completamento opere esterne
- verifica degli impianti termico-idrico sanitario, ascensore ed elettrico già predisposti e completamento degli stessi (fornitura frutti elettrici e infilaggio cavi) oltre a fornitura di sanitari, rubinetteria, caldaia, macchine aria condizionata e split, termostati e quanto serve a completamento degli impianti
- verifica e manutenzione dei serramenti e montaggio e manutenzione delle persiane presenti in cantiere
- fornitura e posa porte blindate e porte interne
- imbiancatura pareti e plafoni

La scrivente ha sentito il progettista che a suo tempo ha seguito le pratiche amministrative che si è reso disponibile a consegnare all'Esperto, qualora il futuro acquirente ne avesse necessità, copia dei documenti amministrativi e dei certificati di collaudo a Sua disposizione.

## 8. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

**Corpo A: laboratorio parti comuni e cantine (si evidenzia la superficie commerciale edelle cantine (di massima) e non le parti comuni**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
n.4 cantine	19,00	0,25	4,75

**Corpo B: Negozio sub.720**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
negozio	50,00	1	50,00

**Corpo C: appartamento piano T-1 sub.721**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	71,00	1	71,00
balcone	5,00	0,25	1,25
Giardino privato	17,00	0,10	1,70
<b>TOTALE</b>			<b>73,95</b>

**Corpo D: appartamento piano 1 sub.722**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	76,00	1	76,00
balcone	9,50	0,25	2,37
<b>TOTALE</b>			<b>78,37</b>

**Corpo E: appartamento piano 2 sub.723**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	100,00	1	100,00
balcone	14,00	0,25	3,5
<b>TOTALE</b>			<b>103,5</b>

**Corpo F: appartamento piano 2-3 e sottotetto sub.724**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	95	1	100,00

soppalchi	31	0,70	21,7
Rip sottotetto	15	0,50	7,5
<b>TOTALE</b>			<b>129,00</b>

**Corpo G: n.6 posti auto nell'area cortilizia**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
6 posti auto	78,00	1	78,00

\*La scrivente ha evidenziato precedentemente le superfici commerciali relative agli appartamenti, ai posti auto e alle cantine, non ha specificato invece le superfici relative alle parti comuni

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 13.12.21

### 9.2 Fonti d'informazione

**OFFERTE DI VENDITA RESIDENZIALE** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – gennaio 2022

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
Via 4 Novembre	Bilocale piano 1-Fabbricato anni 60	50	95.000	1.710

Via 4 Novembre	Monocale piano 2 - corte	40	78.000	1.755
Piazza San Pietro	Bilocale piano 1 – corte – da ristrutturare	41	65.000	1.426
Centro storico	Monocale – corte da ristrutturare	30	65.000	1.950

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:  
 "abitazioni civili in stato normale o da ristrutturare da €/mq 1.426 e €/mq 1.950

**PREZZI MEDI DESTINAZIONE RESIDENZIALE** pertinenti lo specifico segmento di mercato:  
 Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" –  
 1° semestre 2021 – Comune di Gorgonzola- zona centrale

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: GORGONZOLA

Fascia/zona: Centrale/RESTELLI, RATTI, VERDI, ALZAIA MARTESANA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2350	L	7,6	8,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2100	L	5,5	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2000	L	5,8	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1600	L	4,5	5,7	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,5	5	L

In considerazione dello stato dell'immobile e della sua ubicazione pertanto per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato abitazioni civili in stato normale **compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.500 (min) e €/m<sup>2</sup> 2.100 (max).**

**PREZZI MEDI DESTINAZIONE COMMERCIALE** pertinenti lo specifico segmento di mercato:  
 Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" –  
 1° semestre 2021 – Comune di Gorgonzola- zona centrale

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: MILANO

Comune: GORGONZOLA

Fascia/zona: Centrale/RESTELLI, RATTI, VERDI, ALZAIA MARTESANA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	650	L	3,2	3,7	L
Negozi	NORMALE	1400	1900	L	7,7	10,5	L

In considerazione dello stato dell'immobile e della sua ubicazione pertanto per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato abitazioni civili in stato normale **compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.400 (min) e €/m<sup>2</sup> 1.900 (max).**

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**9.3 Valutazione LOTTO**

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si deve considerare che il complesso edilizio residenziale presenta finiture ed impianti recenti ( pannelli riscaldamento a pavimento, serramenti a taglio termico) che devono essere ancora completati. Una volta completate le opere il complesso dovrebbe risultare in stato di conservazione ottimo.

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) per le abitazioni pari a circa **2.200,00 €/mq ed €900** per i posti auto;

Via Piave non è una via di grande passaggio pertanto il negozio risulta meno visibile rispetto alle aree più commerciali e di passaggio del centro storico, pertanto si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) per il negozio pari a circa **1.600,00 €/mq.**

**Al valore complessivo individuato si procede ad apportare una detrazione del 15 % per le opere di completamento**

**LOTTO 2:**

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
CORPO B negozio	C/1	50	€80.000,00

<b>Corpi A-C-D-E-F</b>	A/3	390	€858.000,00
<b>Appartamenti + cantina</b>			
<b>Posti auto</b>	C/6	78	€70.200,00
<b>TOTALE</b>			1.008.200,00
<b>Detrazione per opere di completamento</b>			<b>-€151.230,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€856.970,00</b>

#### 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.

<b>VALORE DEL LOTTO</b>	
<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO:</b>	<b>€857.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	<b>-€42.850,00</b>
Spese tecniche per le pratiche amministrative per il completamento dell'immobile	<b>-€18.000,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima : non è possibile rilevarle al momento	<b>-€</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>	<b>€796.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>	
<i>Non ricorre il caso</i>	

*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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Evidenziate nel capitolo 7 dedicato

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo mail ordinaria.

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.

Date sopralluoghi: 19.11.2021 13.12.2021

Data della valutazione: 27.01.2022

Data della relazione: 11.02.2022

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

---

## ALLEGATI

### Rilievo fotografico

1. Plan 9-406-701
2. Visura 9-406-701
3. Plan 9-97-101
4. Visura 9-97-101
5. Plan 9-94-720
6. Visura 9-94-720
7. Plan 9-94-721
8. Visura 9-94-721
9. Plan 9-94-722
10. Visura 9-94-722
11. Plan 9-94-723-
12. visura 9-94-723
13. plan 9-94-724
14. visura 9-94-724
15. estratto di mappa
16. visura 9-94 ente urbano
17. visura 9-97
18. elaborato planimetrico 9.94/2018
19. elenco sintetico formalità
20. convenzione PDR via Piave 17
21. copia atto rep 278813-38643
22. pratiche edilizie
23. comunicazione archiviazione variante piano di recupero
24. stima privacy