

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 345/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Marianna Galioto**

Custode: **avv. Alberto Conti**

### RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Bareggio (MI)

Corso Italia, 43 e Via Ravelli, 54



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Bareggio (MI) Corso Italia n. 43

Categoria: A4 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 12, particella 27, subalterno 106

Categoria: C2 [Magazzini e depositi]

Dati Catastali: foglio 12, particella 27, subalterno 812

#### Corpo B

Beni in: Bareggio (MI) via Ravelli n. 54

Categoria: C6 [garage]

Dati Catastali: foglio 12, particella 990, subalterno 1

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Corpo B: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo

### Contratti di locazione in essere

No

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà: € 111.000,00

## SOMMARIO

INDICE SINTETICO .....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI .....	5
3. STATO OCCUPATIVO.....	7
4. PROVENIENZA .....	7
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	7
6. CONDOMINIO .....	8
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	9
8. CONSISTENZA .....	11
9. STIMA .....	11
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	14
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	14
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	14
13. ALLEGATI.....	14

LOTTO 001  
(Appartamento, cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bareggio (MI) Corso Italia n. 43 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi, oltre ad un vano cantina al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis CF: Omissis.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio (MI) come segue: (all. 1, 2)**

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi appartamento: **foglio 12 part. 27 sub. 106**

dati identificativi cantina: **foglio 12 part. 27 sub. 812**

dati classamento: Categoria A4, Classe 4, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale 72,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 72,00 mq., rendita € 207,87.

Indirizzo: Corso Italia n. 43.

Dati derivanti da:

- Istrumento (atto pubblico) del 15/07/2020 in atti dal 24/07/2020 mutamento di denominazione o ragione sociale \*\*\*cambio della denominazione sociale non volturata (n.6975.5/2020);
- Variazione nel classamento del 07/07/2018 pratica n. MI0292660 in atti dal 07/07/2018 variazione di classamento (n. 99799.1/2018);
- Variazione del 07/07/2017 pratica n. MI0322754 in atti dal 07/07/2017 variazione di toponomastica-migliore identificazione grafica (n. 98875.1/2017);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Frazionamento e fusione del 19/05/1987 in atti dal 30/06/1998 FIN 98 99 (n. 45825.1/1987).

**1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)**

Dell'appartamento: altra unità immobiliare, vano scala e ballatoio comune, altra unità immobiliare, cortile comune;

Della cantina: passaggio comune, altra unità immobiliare, vespaio altra unità immobiliare.

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

Nessuna

## CORPO: B

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bareggio (MI) via Ravelli n. 54, box al piano terra.

### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis CF: Omissis.

### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio (MI) come segue: (all.3)

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 12 part. 990 sub. 1**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 5, consistenza 12 mq, Superficie catastale totale 12,00 mq, rendita € 37,18.

Indirizzo: Via Ravelli n. 54.

Dati derivanti da:

- Istrumento (atto pubblico) del 15/07/2020 in atti dal 24/07/2020 mutamento di denominazione o ragione sociale \*\*\*cambio della denominazione sociale non volturata (n.6975.5/2020);
- Variazione toponomastica del 24/05/2016 Pratica n. MI0249888 in atti dal 24/05/2016 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 80329.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 16/11/1990 in atti dal 06/10/1998 classamento-fin 98/99 (n. 27182.3/1990);
- Costituzione del 16/11/1990 in atti dal 13/06/1996 impianto meccanografico - PF (n. 27182.1/1990).

### 1.4 Coerenze (come da atto di acquisto)

Del box: box sub. 2, cortile al mappale 901 del foglio 12 su due lati, cortile al mappale 25 del foglio 12.

### 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 Bareggio (MI)

Fascia/zona: Centro

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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.

Principali collegamenti pubblici: autobus linea Z551 e Z620.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A4, SP 162.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale inserita in un complesso dei primi del 900. Le unità abitative sono inserite all'interno di un giardino condominiale piantumato che garantisce al contesto tranquillità.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene direttamente da Corso Italia, invece per quanto riguarda l'accesso carraio avviene da via Ravelli.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falda, in buono stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici, sono in buone condizioni di manutenzione.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: a una rampa in marmo;
- condizioni generali esterne: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.4)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno, oltre un vano cantina al piano interrato e box al piano terra con accesso carrabile da via Ravelli 54.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti, verso il cortile interno.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falde, in buono stato manutentivo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia di tipo C è installata sul ballatoio eterno.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone, le finiture interne discrete e in buone condizioni di manutenzione.

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

## CORPO A:

### Appartamento (all.5):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas ubicata sul ballatoio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas installata sul ballatoio;
- servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'immobile: buone.

### Cantina (all.6):

- porta d'accesso: alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco.

## CORPO B

### Box (all.7):

- pareti: intonaco
- pavimenti: battuto di cemento.
- porta d'accesso: Basculante in alluminio.
- condizioni: in ordine.

## 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Bareggio in posizione centrale, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

L'unità immobiliare risulta censita al catasto energetico al n. 1501200001721 valido fino al 03/02/2031 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 102,59 kWh/m<sup>2</sup>a.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non Presente

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/06/2024 con il custode giudiziario avv. Alberto Conti, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'appartamento e la cantina risultano occupati dall'esecutato.

Per quanto riguarda il box si è rilevato che l'immobile è occupato da terzi senza titolo a causa di un errore nella consegna dell'immobile al momento dell'atto di compravendita. Tale errore è stato effettivamente riscontrato e riconosciuto da entrambe le parti a seguito di quanto evidenziato e accertato dalla sottoscritta.

Le parti si sono dichiarate disponibili a prendere possesso dei box secondo i rispettivi titoli di proprietà.

Si rimanda alla relazione del custode.

**3.2. Esistenza contratti di locazione (all.8)**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 21/06/2024.

### 4 PROVENIENZA

**4.1. Attuali proprietari**

**Omissis** - proprietà per la quota di 1/1 dal 04/03/2021

In forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Alessandro Cabizza in data 04/03/2021 rep nn.191294/21325, trascritto a Milano 2 in data 09/03/2021 ai nn.4345/2940.

A/c Omissis

**4.2. Precedenti proprietari**

- Al ventennio l'immobile era di proprietà della Omissis con sede in Bareggio (MI) C.F.: omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Nocera Salvatore in data 04/08/1947 rep nn.29970, trascritto a Pavia in data 09/09/1947 ai nn.1688/1581, il bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio Dott. Alessandro Cabizza in data 04/03/2021 rep nn.191294/21325, trascritto a Milano 2 in data 09/03/2021 ai nn.4345/2940 la Omissis ha venduto al signor Omissis, il bene oggetto di procedura.

**(all.9)**

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) alla data del 06/05/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 28/08/2024 si evince **(all.10)**:

**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**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 09/03/2021 ai nn. 4346/748 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Alessandro Cabizza in data 04/03/2021 rep. 191295/21326

contro Omissis

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## **6 CONDOMINIO**

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Immobili Ing. Eleonora De Andreis con sede in Bareggio (MI), che ha fornito le informazioni che seguono **(all.11)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 37,55

appartamento: 31,63

cantina: 1,89

box: 4,03

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.500,00 circa

Spese condominiali ordinarie e straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.050,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: € 2036,79 circa

Cause in corso: Nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Non conosciute

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**

Nessuno

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile.

### **Ricorsi per intervento**

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 per quanto riguarda l'appartamento e cantina, mentre la costruzione del box è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Bareggio (MI) in Nuclei di Antica Formazione, sensibilità paesaggistica: media. Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.12, 13):**

- Concessione Edilizia n. 010/1979 del 02/05/1979 protocollo n. 777 (corso Italia)
- Concessione Edilizia n. 0131/1980 del 01/12/1980 protocollo n. 6972 (corso Italia)

- Concessione Edilizia n. 074/1981 del 24/11/1981 protocollo n. 4981 (corso Italia)
- Concessione Edilizia n. 08/1988 del 15/02/1988 protocollo n. 1356 (corso Italia)
- Concessione Edilizia del 19/01/1989 pratica edilizia n. 25/88 protocollo n. 1047 (via Ravelli)
- Concessione Edilizia in variante alla pratica edilizia n. 25/88 del 11/10/1989 protocollo n. 13734 (via Ravelli)
- Concessione Edilizia n. 0153/1990 del 27/11/1990 protocollo n. 16557 (via Ravelli)

#### **Nota**

In data 18/06/2024, 19/06/2024 e 11/09/2024 la sottoscritta eseguiva la visura del fascicolo edilizio, gli atti di fabbrica e le successive modifiche dell'immobile di Corso Italia. L'ufficio tecnico del Comune di Bareggio ha comunicato alla sottoscritta, senza rilasciare un documento che lo attesti, la non presenza in archivio della pratica edilizia in quanto lo stabile è stato edificato prima della legge 1150/1942. Inoltre, il tecnico comunale ha riferito che alcune pratiche edilizie degli anni '80 sono state smarrite. Infatti, non sono state rinvenute le concessioni edilizie riferite all'immobile di cui alla presente relazione.

#### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo L'appartamento e il box risultavano conformi alla planimetria catastale.

Precisazioni:

In merito a quanto comunicato da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Bareggio, la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell'abitazione corrisponda allo stato autorizzato. Non essendovene certezza la scrivente, in via cautelativa, consiglia ai futuri aggiudicatari di affidare, ad un tecnico abilitato, l'incarico di verificare al competente Ufficio Tecnico Comunale.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità (qualora necessari), tramite pratica edilizia a sanatoria.

Costi stimati:

Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista e varie al momento non quantificabili).

#### **Precisazioni**

La scrivente non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

#### **Nota**

Si segnala che l'altezza interna dichiarata in planimetria catastale non corrisponde a quella rilevata durante il sopralluogo in quanto vi è stato fatto un ribassamento da parte dell'esecutato.

#### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento e il box risultavano conformi all'ultima scheda catastale depositata.

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e

agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 367, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

## 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/a 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	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	Mq.	70,00	100%	70,00
Cantina	Mq.	4,00	25%	1,00
<b>Totale</b>		<b>74,00</b>		<b>71,00</b>

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Box	Mq.	12,00	100%	12,00
<b>Totale</b>		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

## 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023;

- Consultazione valori immobiliari dichiarati, a cura dell' Agenzia delle Entrate (giugno 2023 - aprile 2024)
- Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2023.

**Agenzia delle Entrate** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – zona B1 – Centro

Quotazioni:

Abitazioni civili da € 1.300,00 a € 1.650,00 (euro/mq)

Box da € 850,00 a € 1.150,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: settembre 2024

Comune: Bareggio

Fascia/Zona: Centro

Valore mercato prezzo min. 1.514,00 / prezzo max. 1.869,00 (euro/mq)

Box prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.131,00 (euro/mq)

**TeMA Milano**

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Bareggio

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.900,00 (euro/mq)

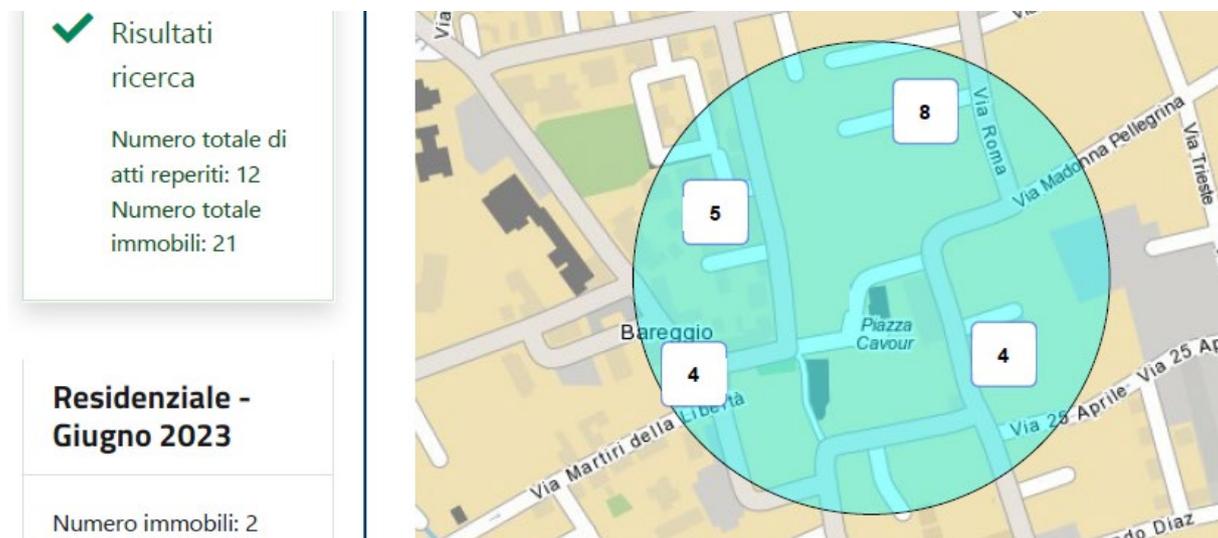
Box prezzo min. 12.500,00 / prezzo max. 20.500,00 (euro)

Fonte di informazione: a cura dell' **Agenzia delle Entrate** – Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: giugno 2023 – aprile 2024)

Bareggio, Corso Italia 43 – segmento immobiliare entro 200 m:

- appartamenti categoria A/4 – superficie da 53 mq a 109 mq: da €/mq 1.240 a €/mq 2.040

Libero mercato – Comparazione N. 8 transazioni immobiliari simili



## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione e cantina	A4	71,0	€ 1.550,00	€ 110.050,00
				<b>€ 110.050,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore a carico	Valore Complessivo
box	C6	12,0	€ 11.000,00	€ 11.000,00
				<b>€ 11.000,00</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 LOTTO 001</b>	€ 121.050,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.052,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 3.050,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 110.947,50  
**arrotondato € 111.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: € 0,00  
 non ricorre il caso

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

---

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola 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 posta 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.

Milano li: 11/09/2024

l'Esperto Nominato  
Arch. Nunzia Cacciola

## 13 ALLEGATI

- 1) Visura storica appartamento
- 2) Visura storica cantina
- 3) Visura storica box
- 4) Fotografie
- 5) Planimetria catastale appartamento
- 6) Planimetria catastale cantina
- 7) Planimetria catastale box
- 8) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 9) Atto di acquisto
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Documenti amministrativi
- 12) Pratiche Edilizie appartamento
- 13) Pratiche Edilizie box