

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

### RG. 1302/2022

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

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Valle Anzasca 14



Dott. Geom. Flavia Balestri  
Via Bartolini 18 20155 Milano  
Tel. +39 02 36751112 - Cell.+39 348 2643447  
e-mail: [balestri.flavia@gmail.com](mailto:balestri.flavia@gmail.com) - pec: [flavia.balestri@geopec.it](mailto:flavia.balestri@geopec.it)  
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Valle Anzasca 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 416 particella 220 subalterno 2

#### Corpo B

Beni in: Milano via Valle Anzasca 14

Categoria: C2 [Soffitta]

Dati Catastali: foglio 416 particella 220 subalterno 19

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da una famiglia di cittadini stranieri

Corpo B: al sopralluogo occupato da una famiglia di cittadini stranieri

(privi di contratto)

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 84.000

da occupato: € non ricorre il caso

**LOTTO001****(Appartamento con soffitta)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Valle Anzasca n. 14 appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da due locali oltre cucina e servizio e un balcone e vano pertinenziale di soffitta posta al piano terzo.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxxxx Rosalie nata in FILIPPINE (EE) il 27/11/1973 CF **XXXXXXXXXX**.

Eventuali comproprietari: nessuno

**NOTA:** Dall'atto con cui la debitrice esecutata aveva acquistato il bene, risultava essere coniugata in regime di comunione legale dei beni. In atto ha dichiarato che il coniuge ha abbandonato il focolare domestico fin dall'ottobre 2002 (giusta dichiarazione giurata protocollata dal Consolato Generale delle Filippine n. ML-359 vol. IV pag. 54 Anno 2003, legalizzata dalla Prefettura di Milano il 21 marzo 2003); l'acquirente ha pertanto dichiarato che i beni in contratto sono suoi beni personali in quanto acquistato con i proventi del proprio lavoro.

Si veda atto **all. 06** a pagina 7 di 15.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:(all. 01)**

Intestati: **XXXXXXXXX Rosalie (CF XXXXXXXXX)** nata in FILIPPINE (EE) il 27/11/1973

Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

dati identificativi: **fg. 416 part. 220 sub. 2**

dati classamento: Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani** Rendita: **Euro 397,67**

Indirizzo: VIA VALLE ANZASCA n. 14 Piano T

Dati di superficie: Totale: **54 m2** Totale escluse aree scoperte b): **53 m2**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/11/2000 Pratica n. 223228 in atti dal 30/11/2000 MODIFICHE INTERNE (n. 67534.1/2000)

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento da Nord in senso orario: proprietà di Terzi, pianerottolo comune e proprietà di Terzi, cortile comune su Via Valle Anzasca, cortile comune

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

NESSUNO

**CORPO: B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Valle Anzasca n. 14 locale soffitta al piano terzo.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX Rosalie nata in FILIPPINE (EE) il 27/11/1973 CF: **XXXXXXXXXX**.

Eventuali comproprietari: nessuno

**NOTA:** Dall'atto con cui la debitrice esecutata aveva acquistato il bene, risultava essere coniugata in regime di comunione legale dei beni. In atto ha dichiarato che il coniuge ha abbandonato il focolare domestico fin dall'ottobre 2002 (giusta dichiarazione giurata protocollata dal Consolato Generale delle Filippine n. ML-359 vol. IV pag. 54 Anno 2003, legalizzata dalla Prefettura di Milano il 21 marzo 2003); l'acquirente ha pertanto dichiarato che i beni in contratto sono suoi beni personali in quanto acquistati con i proventi del proprio lavoro.

Si veda atto **all. 06** a pagina 7 di 15.

**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 01)**

Intestati: **XXXXXXXXX Rosalie (CF XXXXXXXXX)** nata in FILIPPINE (EE) il 27/11/1973

Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

dati identificativi: **fg. 416 part. 220 sub. 19**

dati classamento: Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **10 m2** Rendita: **Euro 10,85**

Indirizzo: VIA VALLE ANZASCA n. 14 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **11 m2**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 29/01/1991 in atti dal 29/12/1999 DENUNCIA SOLAIO (n. 101696.2/1991)

**1.4 Coerenze**

della soffitta da Nord in senso orario: proprietà di Terzi, corridoio comune, proprietà di Terzi, cortile comune

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

NESSUNO

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

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: insediamento urbano in zona periferica a prevalenza abitativa; presenza di negozi di prossimità (discreto), farmacie, supermercati (discreto), pizzerie e ristoranti, luoghi di culto, uffici postali. Vicinanza alla zona a verde denominata "parco delle Cave" a circa 1 km.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 200 mt fermata bus 58 fino alla fermata MM Inganni per il collegamento con il centro di Milano in circa 30 minuti complessivi di viaggio.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo Cusago sulla tangenziale Ovest di Milano.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista/intonaco con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in metallo verniciato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso-soggiorno (attualmente con funzione di camera), camera, cucina, bagno e un balcone.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo (cucina e bagno), in legno (camere-ingresso);
- infissi esterni: in legno e vetro semplice protette da tapparelle in pvc (presenza griglia alla porta finestra della cucina);
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficientemente mantenuto.

## Corpo B

### Soffitta:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: pareti intonacate, soffitto con orditura lignea del tetto a vista.

## 2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica a Ovest di Milano, inserita nella zona del Municipio 7.

Il Municipio 7 offre diversi servizi tra cui quelli destinati allo sport, servizi sociali di vario genere, vicinanza al parco delle Cave, terzo parco di Milano per dimensioni, dopo il parco Nord e il Parco Forlanini, con un'estensione pari a 1.350.000 mq. Il parco è racchiuso tra Baggio e Quinto Romano. Non è recintato e quindi sempre accessibile; all'interno vi sono quattro bacini artificiali, boschi, corsi d'acqua, orti urbani, un'area agricola con marcite e soprattutto la cascina Linterno. Insieme al Bosco in città e al Parco di Trenno costituisce parte del Parco Agricolo Sud Milano.

Presenza di scuole di vari livelli e comunque la possibilità di collegamento in tempi relativamente brevi con il centro di Milano rende la zona appetibile dal punto di vista abitativo.

## 2.5. Certificazioni energetiche (all. 03):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514601581617 con Attestazione di Prestazione Energetica valida sino al 5/06/2027 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 272.24kWh/m<sup>2</sup>a

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NESSUNA

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

NO (vedasi all. 04)

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/11/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario Avv. Rossana Aceti, si è rinvenuto un inquilino straniero (senza contratto) che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mediante richiesta all'Agenzia delle Entrate (**all. 05**).

## 4 PROVENIENZA (**all. 06**)

### 4.1. Attuali proprietari

**XXXXXXXX Rosalie**, nata a Santa Maria (Filippine) il 27 novembre 1973 - proprietà per la quota di 1/1 dal 6 agosto 2008.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Piero Marin in data 06/08/2008 Repertorio n. 7916 Raccolta n. 3086, REGISTRATO A MILANO 6 il 07/08/2008 n. 24828 Serie 1T, trascritto a Milano 1 in data 08/08/2008 ai nn. RP 30835 RG 50597.

A/c dei Sigg.ri XXXXXXXXXMartin Andres e XXXXXXXXX Amina Arlita

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di **XXXXXXXX Amina Arlita (CF XXXXXXXXX)** nata in PERU' (EE) il 12/02/1953 dal 26/09/2002 al 06/08/2008; Diritto di: Proprietà per 1/2
  - XXXXXXXXMartin Andres (CF XXXXXXXXX)** nato in PERU' (EE) il 23/06/1980 dal 26/09/2002 al 06/08/2008; Diritto di: Proprietà per 1/2
- In virtù di Atto del 26/09/2002 Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 3926 - COMPRAVENDITA Trascritto a Milano 1 il 27/09/2002 nn. RP 36086 RG 59549 1/2002

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. 07**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.sa Paola Donati Notaio in Milano alla data del 24/03/2023 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 (**all. 07**) alla data del 16/01/2023 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- Misure Penali**  
Nessuna a conoscenza della sottoscritta
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna a conoscenza della sottoscritta
- 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 08/08/2008 ai nn. Registro generale n. 50596 Registro particolare n. 11187 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito atto Notaio Piero Marin in data 06/08/2008 Numero di repertorio 7915/3085

a favore

CREDITORE IPOTECARIO UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA, VIALE UMBERTO TUPINI N. 180 c.f. 06978161005

contro

TERZO DATORE DI IPOTECA XXXXXXXXNome MARTIN ANDRES Nato il 23/06/1980 a PERU (EE) Codice fiscale XXXXXXXX

TERZO DATORE DI IPOTECA XXXXXXXX AMINA ARLITA Nata il 12/02/1953 a PERU (EE) Codice fiscale XXXXXXXX

DEBITORE NON DATORE XXXXXXXX ROSALIE Nata il 27/11/1973 a FILIPPINE (EE) Codice fiscale XXXXXXXX

DEBITORE NON DATORE XXXXXXXXNato il 14/11/1972 a FILIPPINE (EE) Codice fiscale LVR XXXXXXXX

Importo ipoteca Capitale € 195.000,00 Interessi - Spese - Totale € 292.500,00 durata del vincolo 360 mesi (10 anni)

Grava sulle unità negoziali **1)** Foglio 416 Particella 220 Subalterno 2 e **2)** Foglio 416 Particella 220 Subalterno 19 (e quindi su entrambi i beni corpo A e B di cui alla presente procedura esecutiva).

**Ipoteca giudiziale** /

**Ipoteca legale** /

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 14/02/2023 rep. 32478 trascritto il 24/02/2023 ai nn. RP 9198 RG 12357 contro XXXXXXXX ROSALIE per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio di Via Valle Anzasca 14 in persona del suo legale rappresentante Amministratore pro tempore Zambon Daniela

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Atto di intervento ex art. 499 cod. proc. Civile di ALTEA SPV srl C.F. 12398590963 con sede in Milano Va Valtellina 15/17 (**all. 08**)

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Daniela Zambon con sede in Via A. Da Baggio 4 Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 04)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 71,24.

Millesimi di riscaldamento: 73,72 (risultanti da regolamento di condominio)

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 2.100

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.400

In base a quanto comunicato dall'amministratore, negli ultimi due anni la debitrice esecutata ha accumulato inoltre € 4.710 di spese personali anche queste ad oggi non saldate.

Il totale del debito della debitrice esecutata nei confronti del condominio creditore precedente è di € 25.798,18 alla data del 9 novembre 2023.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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 a conoscenza della scrivente

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

No

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC - Tessuto urbano consolidato. Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione. Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi). Tessuti di rinnovamento urbano ARU. Ambiti di Rinnovo Urbano e 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: da consultazione PGT la zona risulta assoggettata a Fasce di rispetto (200 m) DLgs 152/2006 e DGR 7/12693. **(all. 09)**

La zona vede comunque insediamenti urbani consolidati e non offre la possibilità di ulteriori edificazioni.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10-11):

- Pratica Edilizia n. 147805 e 21858 del 1962
- Licenze Edilizie n. 3964 del 23/11/61, n. 655 del 10/03/69
- Certificato di Abitabilità ATTI: P.G 25.835.176/2002 UA/P.N. (S 3662) del 11/07/2002

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto alla planimetria del piano terra presente in atti del Comune.

Gli abusi consistono in demolizione di una porzione di parete divisoria interna tra il corridoio di ingresso e il primo locale (in origine il soggiorno).

Formazione di un ripostiglio in quota nella zona di disimpegno tra cucina, camera e bagno.

Gli abusi sono sanabili mediante: presentazione pratica CILA in sanatoria (in alternativa ripristinando la parete demolita); sanatoria mediante pratica CILA in sanatoria del ripostiglio in quota.

Costi stimati: 3.500 euro

Per migliore identificazione degli abusi si veda **all. 12**

### 7.3. Conformità catastale (all. 13)

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme allo stato di fatto.

Le difformità consistono in realizzazione ripostiglio in quota non indicato nella planimetria.

La planimetria catastale dell'appartamento è stata presentata nel 2000 (quella del sottotetto nel 1991).

Si sono presi contatti con il tecnico redattore della planimetria catastale dell'appartamento presentata nel 2000 e richiesto se la presentazione da lui fatta fosse conseguente a pratica edilizia per modifiche interne. Il tecnico ha confermato che non è stata redatta alcuna pratica per le modifiche interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale, che dovrà seguire la presentazione di pratica CILA in sanatoria.

Costi stimati: 500 euro

## 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 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
abitazione	mq.	52	100%	52
balconi	mq.	2,4	30%	0,72
cantina	mq.	7	25%	1,75
				54,47

## 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2018 – zona Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO che dà quotazioni da 1450 a 2250 euro

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Valore mercato prezzo min. 1450 / prezzo max. 2250 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,5 / prezzo max. 8,2 (Euro/mq x mese)

Valori Piuprezzi portale Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Via Valle Anasca

valore di compravendita prezzo min. 1300 / prezzo max. 1900 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 90 / prezzo max. 110 (Euro/mq/anno)

Borsino Immobiliare

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Periferica Baggio, Q. Romano, Muggiano

valore di compravendita prezzo medio 2045 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo medio 6,66 (Euro/mq x mese)

Immobili analoghi venduti nella medesima zona nel periodo:

media € 2.750 al mq. per immobili simili come dimensioni, ma con caratteristiche edilizie, livello di piano e accessori (autorimesse e posti auto) superiori e che ne alzano il valore.

Dall'applicazione di coefficienti correttivi in relazione a dette caratteristiche, il valore medio che se ne ricava è di circa 1850 euro/mq.

### Valutazione LOTTO 001

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
abitazione economica	A3	54,47	1900	103.493,00
				103.493,00

### 9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 001	€ 103.493,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 98.318,35
Spese condominiali insolte ultime 2 annualità	€ 5.400,00
Spese "personali" relative all'unità immobiliare insolte ultimi 2 anni	€ 4.710,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 4.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b><u>€ 84.208,35</u></b>
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati (non ricorre il caso)	€ 84.000,00

**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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione**

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri 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: 16/01/2024

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Visure catastali
- 2) Elaborato fotografico
- 3) APE
- 4) Documenti condominio
- 5) Richiesta/risposta Agenzia Entrate
- 6) Atto di provenienza
- 7) Formalità
- 8) Intervento ALTEA
- 9) Stralcio PGT
- 10) Stralcio pratica edilizia
- 11) Abitabilità
- 12) Raffronto stato di fatto/tavole esistenti
- 13) Planimetrie catastali