
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 1293/2022

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

Custode Giudiziario: **Avv. Mara Calembò**

LOTTO UNICO beni immobili siti in
Bollate (MI) Via Dante Alighieri n. 5



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Bollate, via Dante Alighieri n. 5

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: Foglio: 39 - Particella: 51 - Subalterno: 811;

Corpo: B

Bene immobile sito in: Bollate, via Dante Alighieri n. 5

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 39 - Particella: 51 - Subalterno: 805;

Corpo: C

Bene immobile sito in: Bollate, via Dante Alighieri n. 5

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 39 - Particella: 51 - Subalterno: 806;

Corpo: D

Bene immobile sito in: Bollate, via Dante Alighieri n. 5

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 39 - Particella: 51 - Subalterno: 807;

Corpo: E

Bene immobile sito in: Bollate, via Dante Alighieri n. 5

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 39 - Particella: 51 - Subalterno: 810;

2. Stato occupativo

Corpo: A, B, C, D, E

al sopralluogo occupato dai debitori

3. Creditori

Corpo: A, B, C, D, E

Creditori Iscritti:

..... (solo corpi A, E)

4. Comproprietari

Corpo: A, B, C, D, E

Nessun comproprietario al di fuori degli esecutati

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A, B, C, D, E

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A, B, C, D, E

Prezzo da libero: € 543.000,00

Prezzo da occupato: € 434.000,00

Lotto 001

(Appartamento con piano cantinato e n. 4 posti auto coperti)

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** in villino sito in Bollate, Via Dante Alighieri, al civico 5, descritto come segue: *"appartamento posto al piano terra, composto da quattro locali, cucina e doppi servizi, con annesso piano cantinato, composto da tre vani e doppi servizi"*.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

.....

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di BOLLATE come segue:

Infestati:

.....
.....
.....

Dati identificativi:

Fg. n. 39; Mapp. n. 51, Sub. 811

Dati classamento:

Cat A/7, classe 4, consistenza vani 8; superficie catastale: totale 183 m², totale escluse aree scoperte 183 m²; rendita € 1.094,89.

Indirizzo:

VIA DANTE ALIGHIERI n. 5 Piano T-S1;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 23/02/2009 Pratica n. MI0144440 in atti dal 23/02/2009 AMPL./DEMOL. /FRAZ.FUS./RIQ. FABB. (n. 12324.1/2009).

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

passaggio comune, vano ascensore, giardino comune, rampa comune, giardino comune su tre lati.

Del piano cantinato, dall'ingresso in senso orario:

passaggio comune, vano ascensore, intercapedine comune, rampa comune, intercapedine comune su due lati, passaggio comune.

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

non rilevate.

CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Posto auto** sito in Bollate, Via Dante Alighieri, al civico 5, descritto come segue: "*posto auto coperto al piano interrato*".

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificato in Catasto del comune di BOLLATE come segue:

Intestati:

Dati identificativi:

Fg. n. 39; Mapp. n. 51, Sub. 805

Dati classamento:

Cat C/6, classe 3, consistenza 14 m²; superficie catastale: totale 15 m²; rendita € 31,09.

Indirizzo:

VIA DANTE ALIGHIERI n. 5 Piano S1;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 23/02/2009 Pratica n. MI0144440 in atti dal 23/02/2009 AMPL./DEMOL. /FRAZ.FUS./RIQ. FABB. (n. 12324.1/2009).

1.9 Coerenze:

del posto auto, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune, mappale altrà proprietà, giardino comune, posto auto stessa proprietà.

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

non rilevate.

CORPO: C

1.11 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Posto auto** sito in Bollate, Via Dante Alighieri, al civico 5, descritto come segue: *"posto auto coperto al piano interrato"*.

1.12 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.13 Identificato in Catasto del comune di BOLLATE come segue:

Intestati:

Dati identificativi:

Fg. n. 39; Mapp. n. 51, Sub. 806

Dati classamento:

Cat C/6, classe 3, consistenza 13 m²; superficie catastale: totale 14 m²; rendita € 28,87.

Indirizzo:

VIA DANTE ALIGHIERI n. 5 Piano S1;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 23/02/2009 Pratica n. MI0144440 in atti dal 23/02/2009 AMPL./DEMOL. /FRAZ.FUS./RIQ. FABB. (n. 12324.1/2009).

1.14 Coerenze:

del posto auto, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune, posto auto stessa proprietà, giardino comune, posto auto stessa proprietà.

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

non rilevate.

CORPO: D

1.16 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Posto auto** sito in Bollate, Via Dante Alighieri, al civico 5, descritto come segue: "*posto auto coperto al piano interrato*".

1.17 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

ri

Eventuali comproprietari: nessuno

1.18 Identificato in Catasto del comune di BOLLATE come segue:

Intestati:

1/2.

Dati identificativi:

Fg. n. 39; Mapp. n. 51, Sub. 807

Dati classamento:

Cat C/6, classe 3, consistenza 13 m²; superficie catastale: totale 14 m²; rendita € 28,87.

Indirizzo:

VIA DANTE ALIGHIERI n. 5 Piano S1;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 23/02/2009 Pratica n. MI0144440 in atti dal 23/02/2009 AMPL./DEMOL. /FRAZ.FUS./RIQ. FABB. (n. 12324.1/2009).

1.19 Coerenze:

del posto auto, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune, posto auto stessa proprietà, giardino comune, posto auto altra proprietà.

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

non rilevate.

CORPO: E

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Posto auto** sito in Bollate, Via Dante Alighieri, al civico 5, descritto come segue: "*posto auto coperto al piano interrato*".

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

.....

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di BOLLATE come segue:

Intestati:

.....

Dati identificativi:

Fg. n. 39; Mapp. n. 51, Sub. 810

Dati classamento:

Cat C/6, classe 3, consistenza 14 m²; superficie catastale: totale 15 m²; rendita € 31,09.

Indirizzo:

VIA DANTE ALIGHIERI n. 5 Piano S1;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 23/02/2009 Pratica n. MI0144440 in atti dal 23/02/2009 AMPL./DEMOL. /FRAZ.FUS./RIQ. FABB. (n. 12324.1/2009).

1.4 Coerenze:

del posto auto, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune, posto auto altra proprietà, giardino comune, passaggio comune.

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

non rilevate.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune:	BOLLATE
Caratteristiche zona:	Centrale/ CENTRO URBANO.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti (scuola primaria Marco Polo, scuola statale dell'infanzia Bruno Munari, scuola dell'infanzia Maria Immacolata), oltre a negozi di vicinato.
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 500 m fino alla fermata della linea 560, con cui si raggiunge la stazione MM1 QT8. Il tempo stimato fino alla MM Duomo complessivamente è di circa 50 minuti.
Collegamento alla rete autostradale	la Tangenziale Nord dista circa 2,5 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito nella metà degli anni '60 del secolo scorso e completamente ristrutturato, con lavori completati nel 2010.

Il complesso immobiliare è del tipo villino. Il fabbricato, nelle porzioni esterne e nelle parti comuni interne, si presenta in buono stato di manutenzione

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in intonaco.
Accesso:	Portoncino metallico con pensilina.
Androne:	Rivestimento ceramico.
Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Presente
Portineria:	Non presente

Condizioni generali:	Buone
----------------------	-------

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento in villino posto al piano terra, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, corridoio, con annesso piano cantinato interrato composto da un locale lavanderia, due locali cantina e due bagni. Le finiture generali sono di ottimo livello. Lo stato di manutenzione è altresì ottimo. Si noti che il piano cantinato risulta pienamente fruibile, con tanto di climatizzazione invernale.

È presente un giardino comune, al termine del quale è posto un ampio locale comune.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni.

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

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Parquet.
Pavimenti:	Parquet.
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Porte interne:	Legno laccato. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Legno doppio vetro. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Tapparelle in alluminio. Condizioni: buone.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia autonomo a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: presenti
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: v. impianto elettrico.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: presenti
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.

Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagni (lavabo, WC, bidet, vasca/doccia). Condizioni: funzionante Certificazioni: presenti.
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas e distribuzione a radiatori. Condizioni: funzionante Certificazioni: presenti.
Condizionamento	Presente al piano terra, sistema multisplit.
Impianto antifurto	Presente.
Certificazione energetica	Non presente.

CORPO: B, C, D, E

Posto auto posto al piano interrato con accesso carrabile tramite cancello automatizzato, che conduce al corsello comune coperto.

Plafoni:	Calcestruzzo a vista. Condizioni: buone.
Pareti:	Calcestruzzo tinteggiato. Condizioni: buone.
Pavimenti:	Pavimento industriale in calcestruzzo. Condizioni: buone.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: presenti

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente residenziale, non lontana dal centro urbano. Si segnala la presenza di alcuni spazi verdi nell'immediato intorno (via Zandonai).

2.5 Certificazione energetica

Non presente.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 14/09/2023 si è constatato che gli immobili sono occupati dagli esecutati. Si veda in proposito il verbale del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

.....

In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 09/12/1997 - Registro Particolare 66868 Registro Generale 91715, Pubblico ufficiale GIOVANNI RONCORONI Repertorio 5724 del 27/11/1997, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

L'immobile è pervenuto in forza di titoli ultraventennali.

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 12/01/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate, alla data del 07/10/2023, si evince:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: atto unilaterale d'obbligo del 05/07/2005 - Registro Particolare 51413 Registro Generale 100619, Pubblico ufficiale MATARRESE PASQUALE Repertorio 104569/19632 del 22/06/2005 ATTO TRA VIVI -

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, con cui si costituisce vincolo di pertinenzialità tra unità immobiliari e box.

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione del 29/04/2009 - Registro Particolare 9832 Registro Generale 52101, Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 26263/13067 del 17/04/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; contro

..... a favore di

....., per l'importo complessivo di Euro 300.000,00, capitale di Euro 200.000,00, per una durata di 20 anni; grava sugli immobili foglio 39, mappale 51, sub. 811 e 810.

Ipoteca giudiziale iscrizione del 19/05/2014 - Registro Particolare 6933 Registro Generale 43520, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1106 del 23/05/2012, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; contro

..... C.F. 01518970163, per l'importo complessivo di Euro 200.000,00, capitale di Euro 180.000,00; grava sugli immobili foglio 39, mappale 51, sub. 811 e 805, 806, 807, 810.

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 27/04/2022 - Registro Particolare 39065 Registro Generale 57887, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 614 del 21/03/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro

..... a favore di

Pignoramento trascrizione del 13/01/2023 - Registro Particolare 2759 Registro Generale 4326, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3169 del 14/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro

..... a favore di

5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

6 CONDOMINIO

Le unità immobiliari, dalle informazioni raccolte, non sono parte di uno stabile condominiale.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non specificati

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile risulta visitabile nelle parti private.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'autorizzazione per la costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Bollate come "Zona B3 residenziale a bassa densità".

L'immobile è assoggettato a vincolo ambientale, fascia di tutela ai sensi art. 142 Dlgs 42/04.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

INTERO FABBRICATO

- Licenza edilizia n. 77 prot. 09062 del 22/04/1966
- Domanda di condono prot. 06473 del 21/03/86 e relativa concessione in sanatoria del 26/03/1991
- Permesso di costruire prot. 14136/04 del 30/03/2005 e autorizzazione paesaggistica n. 05/05 del 30/03/2005
- Permesso di costruire prot. 12391/2009 pratica edilizia 63/2009 rilasciato il 01/10/2009 e autorizzazione paesaggistica n. 9/09 rilasciata il 30/09/09. La dichiarazione di fine lavori è del 31/05/2010.

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A, B, C, D, E

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi all'ultimo titolo edilizio.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A, B, C, D, E

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi catastalmente.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relativa 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	144,0	100%	144,0
cantina	mq.	148,0	50%	74,0
		292,0 mq. lordi		218,0 mq. commerciali

CORPO B, C, D, E

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posto auto sub 805	mq.	14,0	100%	14,0
posto auto sub 806	mq.	14,0	100%	14,0
posto auto sub 807	mq.	14,0	100%	14,0
posto auto sub 810	mq.	14,0	100%	14,0
		56,0 mq. lordi		56,0 mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque

"orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazioni

- 9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2022, Comune di Bollate, Zona Centrale/CENTRO URBANO, codice zona B1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2.200	2.600
Abitazioni civili	Normale	1.700	2.200
Box	Normale	800	1.250

- 9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni immobiliari di zona (ottobre 2023). Comune di Bollate, Zona Centro.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni 1 fascia	-	2.241	2.693
Ville e villini	-	1.717	2.118
Box	-	897	1.028
Posti auto coperti	-	274	392

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **2.400,00 €/mq** e che il più probabile prezzo a cui potrebbero essere venduti **i posti auto** oggetto di stima, se liberi e per l'intera proprietà, sia pari a **12.000 €/cad.**

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/7	218,0	2.400,00	523.200,00
posto auto	C/6	14,0		12.000,00
posto auto	C/6	14,0		12.000,00
posto auto	C/6	14,0		12.000,00
posto auto	C/6	14,0		12.000,00
				571.200,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 571.200,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 28.560,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	nessuna
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	nessuna
Totale	-€ 28.560,00
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 542.640,00
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 434.112,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 543.000,00
Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a:	€ 434.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a

corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 14/09/2023
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Copia atto unilaterale di vincolo per parcheggi pertinenziali
- 11.4 Schede catastali degli immobili
- 11.5 Visure catastali storiche degli immobili
- 11.6 Ispezioni ipotecarie
- 11.7 Titoli abilitativi
- 11.8 Dichiarazioni di conformità degli impianti
- 11.9 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.10 Valori immobiliari di riferimento
- 11.11 Estratto PGT
- 11.12 Comunicazioni alle parti

Milano 14/10/2023

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria