

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RGE n° 1077/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

**CAMBIAGO via Enrico Fermi n. 16**

**CORPO A** abitazione con giardini e spazi accessori



**LOTTO UNICO**

abitazione al piano terra con giardini in proprietà esclusiva su due lati e locali accessori al piano interrato





**LOTTO UNICO****CORPO A - abitazione** - piano terra con vani accessori al piano interrato -**1. LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE****1.1. A Descrizione del bene****CORPO A**

Unità immobiliare sita in Comune di Cambiagio via Enrico Fermi n. 16, consistente in:  
 - **appartamento al piano terra composto da tre locali, cucina abitabile, un servizio igienico, un disimpegno e "due aree di corte adibite a giardini di proprietà esclusiva".**  
**Oltre ai locali accessori al piano interrato.**

L'appartamento ha doppia esposizione Nord/Sud.

L'alloggio al piano terra è costituito da:

- ingresso/soggiorno con accesso alla scala di collegamento al piano interrato
- due camere da letto
- disimpegno
- ripostiglio accessibile dal portico (fronte strada)
- servizio igienico
- giardino di proprietà esclusiva con accesso dal soggiorno e da una camera
- giardino di proprietà esclusiva con accesso dalla cucina
- spazio coperto /portico lato Sud (camera-soggiorno)
- spazio coperto /portico lato Nord (cucina)

Altezza locali abitabili cm 270 circa.

La superficie accessoria al piano interrato s.p.p. (senza permanenza di persone), collegata con la scala interna al piano terra dell'unità immobiliare, è costituita da:

- ✓ due vani cantina
- ✓ un disimpegno
- ✓ un bagno
- ✓ una lavanderia.

Il piano interrato ha accesso sia dalla scala, in muratura, interna all'alloggio che dal vano scala condominiale.

Altezza: cm 285 circa.

L'unità immobiliare fa parte del CONDOMINIO I GIARDINI che ha accesso dalle tre strade: via Enrico Fermi n. 16/Via Monte Bianco n. 21 /via Alcide de Gasperi n. 21/23.

L'unità in oggetto ha accesso dalla via E. Fermi n. 16 - scala I -.

L'unità immobiliare (sub. 54) ha accesso esclusivamente dal vano scala comune (scala I).

**1.2. A Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **proprietà** dell'unità immobiliare **CORPO A** di proprietà

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cambiagio via Enrico Fermi n. 16 come segue (all. da 1 a 3)**

Intestati:

sig

dati identificativi:

**CORPO A**

CAMBIAGO foglio **5**, particella **321**, subalterno **54**  
 dati classamento: cat. **A/2**; classe 1; consistenza 6 vani; superficie catastale 139 mq  
 escluse aree scoperte mq 124; rendita € 619,75

indirizzo catastale: Comune di **Cambiago via Enrico Fermi n. 16** piano T-s1;

dati derivanti da:

\* variazione inserimento dati di superficie del giorno 09/11/2015

\* variazione del classamento del giorno 24/07/2015  
 protocollo n. MI0550170 (n. 280551.1/2015)  
 categoria A/2, classe 1, vani 6, Rendita catastale € 619,75

\* variazione toponomastica da aggiornamento ANSC del giorno 19/10/2014  
 protocollo n. MI0522910 (n. 146534.1/2014)  
 categoria A/2, classe 1, vani 6, Rendita catastale € 619,75

\* diversa distribuzione degli spazi interni del giorno 24/07/2014  
 protocollo n. MI03362014 (n. 85700.1/2014)  
 categoria A/2, classe 1, vani 6, Rendita catastale € 619,75

\* variazione toponomastica richiesta dal Comune del giorno 01/09/2011  
 protocollo n. MI1038802 (n. 471149.1/2011)  
 categoria A/2, classe 1, vani 6, Rendita catastale € 619,75

\* costituzione del giorno 18/12/1997  
 protocollo n. MI03362014 (n. 85700.1/2014)  
 categoria A/2, classe 1, vani 6, Rendita catastale € 619,75 L.1.200.000

NOTA:

I beni comuni sono indicati in visura con la voce "Utilità comuni" e sono identificati con il foglio **5**, particella **321**, subalterno **1**.

Tipo mappale presentato il 4/11/1997 prot. 953454 con il quale il mapp. 321 (area e fabbricato) del foglio 5 è passato al catasto urbano - fabbricati.

Passaggi di proprietà:

24/09/201

02/03/2007

27/04/1997

**1.4. Coerenze CORPO A**

- appartamento da nord: - Via E. Fermi,  
 - parti comuni/portico,  
 - parti comuni / cortile-passaggio pedonale comune  
 - parti comuni/ vano scala comune-ascensore e portico
- piano interrato da Nord: - parti comuni su due lati/corridoio comune  
 - ferrapieno  
 - enti comuni/vano scala comune e corridoio comune.

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

Il bene del LOTTO UNICO **CORPO A** sono identificati correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 158784 part. n. 111063 del 23/11/2023);

**2. LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di CAMBIAGO

Tipologia prevalente: edifici residenziali mono o plurifamiliari (media 2/3 piani fuori terra)

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie (autobus Z301) che collega alla Metropolitana linea 1 rossa  
 - Metropolitana linea 2 verde - fermata Gessate - a qualche km

Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi ingresso all'autostrada E64/A4 ingresso Cavenago  
 - nei pressi ingresso all'autostrada A58  
 - in prossimità SP 176.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Il complesso edilizio residenziale è costituito da un fabbricato di forma articolata e si può accedere da tre ingressi pedonali distinti (da tre diverse strade). Vi sono 11 scale d'accesso al fabbricato. Vi sono tre principali cortili interni in parte a verde e con passaggi esclusivamente pedonali; le varie porzioni di fabbricato sono collegate da percorsi pedonali scoperti e da portici. L'edificio ha altezze differenziate, in parte vi sono tre piani fuori terra (piano terra, 1° e 2°) oltre al piano interrato ed in parte due piani fuori terra (piano terra, 1° e interrato).

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un appartamento al piano terra con spazi accessori al piano interrato.

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura esecutiva, ha accesso dalla scala "I" comodamente accessibile da via E. Fermi n.16.

Caratteristiche:

- struttura: in c.a. e muratura con tamponamenti in laterizio;
- facciate principali: intonaco tinteggiato condizioni di manutenzione normali/discrete
- copertura: a doppia falda con copertura in tegole;
- accesso condominiale dalla strada: portoncino metallico a battente con citofono

- accesso condominiale alla scala: portoncino metallico a battente in metallo e vetro con citofono
- androne/passaggio: condominiale in normale stato di manutenzione -compatibile con l'età del fabbricato-
- scale: condominiali in normale stato di manutenzione
- ascensore: presente in ogni scala;
- servizio di portineria: non presente;
- recinzione: muratura e cancellata
- condizioni generali dei due fabbricati: normali /buone (compatibili con l'età dei fabbricati)
- la pavimentazione degli spazi comuni esterni costituita da elementi autobloccanti -si presenta in buono stato.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO )

#### CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Cambiagio via Enrico Fermi n.16,

**CORPO A** abitazione distribuita al piano terra con vani accessori al piano interrato esposizione doppia (Nord/Sud).

L'abitazione ha porte-finestre e finestre verso i giardini in uso esclusivo, mentre l'accesso avviene dal lato Ovest.

- porta di accesso blindata;
- infissi esterni: a battente in legno verniciati colore legno esterno ed interno, in condizioni di manutenzione normali;
- infissi interni: a battente in legno verniciati colore bianco o legno - in normali condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: persiane a battente in legno verniciato
- sicurezza: inferriate (tra serramento e persiana) apribili
- pareti e plafoni: tinteggiate in condizioni normali
- pavimenti: in piastrelle di diverso formato e colore - condizioni buone
  - nelle sole camere al piano terra in laminato con finitura tipo parquet,
  - condizioni discrete
  - la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato è rivestita in materiale lapideo;
- impianto citofonico: si
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
  - acqua calda sanitaria: autonomo
- servizi igienici: al piano terra - n°1 dotato di 5 sanitari, in buone condizioni
  - al piano interrato - n°1 dotato di 4 sanitari, in buone condizioni
- impianto di condizionamento: 1 unità esterna nel portico per lo split in zona soggiorno;
- altezza: piano terra cm 270 circa, e piano interrato altezza cm 285 circa
- condizioni generali: discrete/normali.

### 2.4. Certificazioni energetiche (all. 5 - la certificazione energetica APE è allegata all'atto d'acquisto -)

#### CORPO A

l'unità immobiliare- abitazione - risulta censita al catasto energetico

codice identificativo n. 15044-000030/14 del 20/02/2014;

classe energetica G - 202,19 kWh/m<sup>2</sup>a -.

Dalla visura effettuata in data 30/07/2024 il certificato sopra citato risulta scaduto il 20/02/2024; è scaduto per decorrenza di 10 anni dal deposito -.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

**3. LOTTO UNICO - STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 29/05/2024.

Il CORPO A risulta arredato e quotidianamente vissuto dai due proprietari e dai loro tre figli.

Preciso che il s... a il piano interrato e la ... zza con i figli il piano terra.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa i debitori eseguiti come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 06/05/2024 (all. 4).

**4. LOTTO UNICO - PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione notarile in atti (all. 6),

- implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 5)

risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà dal 24/09/2014 (all. 5)**

✓

✓

Proprietà per 1/2 ciascuno del Corpo A.

In atto i signori

... MAUREA VERONICA hanno

Trascritto a MILANO 2 il 01/10/2014 n. 86261/59330 - compravendita -

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio 5, particella 321, subalterno 54  
atto di **compravendita** del notaio Carlo Biotti di Milano rep. 15236 racc. 10111 del  
24/09/2014.

L'unità immobiliare è stata acquistata a € 280.000,00.

**4.2. Precedenti proprietari**

Dal 02/03/2007 al 24/09/2014

▪

proprietà per 1/1 del Corpo A

Trascritto a MILANO 2 il 14/03/2014 n. 38437/20382 - compravendita quota di 1/2-

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio 5, particella 321, subalterno 54  
atto di **compravendita** del notaio Fabrizio Cimei di Lecco rep. 16127 racc. 3868 del  
02/03/2007.

Dal 27/04/1999 al 02/03/2007

•

•

Trascritto a MILANO 2 il 11/05/1999 n. 44131/30717 - compravendita 1/1-

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **5**, particella **321**, subalterno **54**  
atto di **compravendita** del **notaio Fulvio Zoppi** di Milano **rep. 80627 racc. 12471** del  
**27/04/1999**.

Originario proprietario ante ventennio

## 5. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato sulla certificazione notarile agli atti, che fa stato fino al 01/12/2023 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate il 15/04/2024 (**all. 8**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso /**

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

- **Iscrizioni**

#### ➤ Ipoteca volontaria

IScritta a Milano 2 il **01/10/2014** ai nn. **86269/14818**

MUTUO FONDIARIO atto Notaio dott. Carlo Biotti del 24/09/2014 rep. 15237/10112  
a favore di: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Verona (Vr)  
c.f. 03700430238

contro:

✓ *signa*

✓

Importo ipoteca € 438.784,00 (capitale € 219.392,00 + interessi e spese)

Durata: 25 anni

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **5**, particella **321**, subalterno **54**

#### ➤ Ipoteca concessione amministrativa/riscossione

IScritta a Milano 2 il **14/06/2022** ai nn. **85508/16849**

Atto -avviso di addebito esecutivo- rep. n° 18284/6822 del 13/06/2022  
a favore di: Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma (Rm)  
c.f. 13756881002

contro:

✓

Importo ipoteca € 55.756,80 (capitale € 27.878,40 + interessi e spese)

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **5**, particella **321**, subalterno **54-**

➤ **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione**

IScritta a Milano 2 il **01/08/2022** ai **nn. 116670/23416**

Atto -avviso di addebito esecutivo- rep. n° 1667/8522 del 29/07/2022

a favore di: Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma (Rm)

c.f. 13756881002

contro:

✓ *ri-*

quota di ½ della piena proprietà

Importo ipoteca € 46.170,16 (capitale € 23.085,08 + interessi e spese)

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **5**, particella **321**, subalterno **54**

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18/10/2023 Atto giudiziario rep. 28227

TRascritto a Milano 2 il **23/11/2023** ai **nn. 158784/111063**

Contro:

✓ *ri-*

✓

a favore: **CONDOMINIO I GIARDINI** con sede a Cambiago (Mi) C.F. 91540200150

il pignoramento viene trascritto per € 7.848,01 oltre interessi e spese.

Grava sul bene del LOTTO UNICO corpo A

Identificazione catastale:

LOTTO UNICO corpo A abitazione foglio **5**, particella **321**, subalterno **54**

• **Altre trascrizioni**

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

Notaio di Milano dott. Fulvio Zoppi atto del 11/7/1995 rep. 75226

Trascritto a Milano 2 il 19/07/1995 n. 64844/39880.

• **Eventuali note/osservazioni:**

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** allegato all'atto del notaio dott. Fulvio Zoppi di Milano del 15/4/1998 rep. N. 79070 (**all. 11**).

▪ **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie in data 15/4/2024 per nominativo e per identificazione catastale (**all. 8**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**6. LOTTO UNICO - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del Condominio denominato "I GIARDINI" indirizzo via De Gasperi n. 21 Cambiago. Il Condominio è costituito da 11 corpi scala.

Il riscaldamento è autonomo.

Il condominio non è dotato di portineria.

L'accesso all'unità (CORPO A) avviene dagli spazi comuni.

Il CORPO A ha accesso da Via E. Fermi n. 16- scala "I"-.

Il Regolamento Condominiale (**all. 11**) e la tabella millesimale sono allegati all'atto del notaio dott. Fulvio Zoppi di Milano del 15/4/1998 rep. N. 79070.

**6.1. Spese di gestione condominiale: (all. 10)**

Lo studio AMMINISTRAZIONI VILLA di VILLA E. s.a.s. di Gessate – Via Milano n. 8/b, in data 19/07/2024, ha comunicato quanto segue:

- l'importo medio annuo è pari a: CORPO A € 2.600,00 circa
- le spese condominiali della gestione ordinaria 2023/2024 non pagate sono pari a € 5.200,00
- conguaglio gestione 2022/2023 € 7.495,26 (che tiene conto anche delle spese accessorie/legali)

le spese condominiali, della gestione straordinaria 2024 (installazione linea vita deliberata all'assemblea del 12/12/2023) non pagate sono pari a € 660,50

**TOTALE € 5.860,50.**

L'amministratore ha comunicato i millesimi: CORPO A mill. 16,08/1000.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /****6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Il piano abitabile dell'unità immobiliare è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle.

## 7. LOTTO UNICO - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta nel 1995.

**7.1. Pratiche edilizie (all. 9):**

L'ufficio comunale, in data 29/05/2024, ha messo a disposizione i seguenti progetti:

- Concessione Edilizia n. 79/1995 del 15/12/1995 >>>1° pratica>>>prot. 7088/1995  
Progetto per la costruzione di fabbricato costituito da 11 scale:  
- piano terra, 1° + 2° piano con box al piano interrato
- Concessione Edilizia n. 57/1997 prot. 10612/652 del 22/12/1997  
Variante ai piani s1 ed altri
- Concessione Edilizia n. 48/1997 prot. 5465/288 del 20/07/1998  
Variante piano terra e 2° piano con box al piano interrato  
Richiesta di Agibilità presentata in data 25/09/1998 prot. 8582ù.
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 5/2014  
Mantenimento della destinazione d'uso del piano interrato a cantina (s.p.p.)  
vengono regolarizzati:  
- la formazione di tavolati,  
- la creazione del servizio igienico,  
- la creazione della lavanderia.  
Richiedente: signora Marasco Teresa Sabrina.

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo effettuato il 29/05/2024 il

**CORPO A – non risulta conforme** alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico.

Nello specifico vi sono delle difformità interne ed esterne:



- reale utilizzo (abitazione)
- l'altezza del piano cantina rilevata è cm 285 mentre sulla scheda l'altezza indicata è di cm 290.

La visura catastale:

CORPO A: i passaggi di proprietà e le modifiche effettuate sono corrette.

### **CORPO A - NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE**

TOTALE spesa per aggiornamento catastale è di € 800,00 circa.

Tale spesa non è necessaria se si chiude la porta finestra verso il portico (previa verifica dei RAI) come indicato al punto precedente.

## **8. LOTTO UNICO - CONSISTENZA**

### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>LOTTO UNICO</b>	
<b>CORPO A</b>	
(abitazione - piano terra con aree di corte adibite a giardino di proprietà esclusiva + con locali accessori al piano interrato)	

### **CORPO A - SUB. 54 - ABITAZIONE**

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione (h cm 270)	Terra	mq	82,0	1,00	mq 82,0
portici	Terra	mq	12,6	0,35	mq 4,4
ripostiglio (accesso dal portico)	Terra	mq	3,5	0,50	mq 1,7
aree esterne/giardini di proprietà esclusiva	Terra	mq	192,0	0,1	mq 19,2
locali accessori s.p.p. con servizio igienico (h cm 285)	Interrato	mq	63,4	0,50	mq 31,7
totale		<b>mq</b>	<b>353,5</b>		<b>mq 139,0</b>
			<b>Superfici e lorda</b>		<b>Superficie commerciale</b>

## **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 dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2023 – CAMBIAGO zona B1 –  
quotazioni delle abitazioni civili stato conservativo normale  
da € 1.300,00/mq a € 1.600,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA  
2° trimestre 2023 – CAMBIAGO –  
annunci di abitazioni nello stesso condominio in condizioni di manutenzioni normali  
in vendita da € 1.600,00/mq a € 1.750,00/mq.  
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in  
fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti).

Rendo noto che attualmente vi è anche l'annuncio di unità immobiliare in asta nel medesimo condominio (tale prezzo non può essere usato come comparabile).

- COMPRAVENDITA INDIVIDATA NELL'ULTIMO ANNO nel medesimo Condominio (atto del 28/5/2024 per un'unità immobiliare analoga di superficie catastale di mq 143) al piano terra +s1 e con giardino su entrambi gli affacci.  
Il prezzo dichiarato in atto per l'abitazione è di circa € 1,750,00/mq.

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'immobile/unità immobiliare, valuto il  
Corpo A - abitazione - € 1.600,00/mq.

## 9.3 Valutazione:

<b>LOTTO UNICO</b>
(abitazione - piano terra con vani accessori al piano interrato -)

## CORPO A

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A abitazione	A/2	mq 139,0	€ 1.600,00	€ 222.400,00



**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>LOTTO UNICO</b>	
Valore ( <b>CORPO A</b> )	€ 222.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 11.120,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.300,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni	-€ 5.860,50
	€ 200.119,50
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni</b>	<b>LIBERO € 200.000,00 arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO UNICO - Lo stato di manutenzione è normale/discreto.

**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 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

LOTTO UNICO- CORPO A : l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

**11 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

LOTTO UNICO- CORPO A: il Pignoramento colpisce l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

**12 . LOTTO UNICO - CRITICITA' DA SEGNALARE**

Non vi è nulla da segnalare.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail/pec
- al creditore procedente a mezzo e-mail/pec
- ai proprietari a mezzo e-mail
- ai creditori intervenuti a mezzo pec.

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.

Milano, 05/08/2023

arch. Cristina Berno  
firmato digitalmente



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PERITI E CONSERVATORI  
PROVINCIA DI MILANO  
BERNO  
CRISTINA

#### **ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale abitazione ed elaborato planimetrico
- all. 3.** visura catastale ampliata CORPO A abitazione
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** Relazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO UNICO CORPO A
- all. 8.** ispezione ipotecaria per nominativi e per identificativi dell'unità immobiliare
- all. 9.** progetti edilizi
- all. 10.** spese condominiali
- all. 11.** Regolamento di Condominio.

