

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 664/2023 + 630/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: abitazione economica in Opera (MI) Via San Bernardo n. 1



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Opera (MI) Via San Bernardo n. 1  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 6, particella 67, subalterno 4.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore quale prima abitazione.

### Contratti di locazione in essere

Non presente.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 59.000,00  
da occupato: non ricorre



**LOTTO 001**  
(Abitazione di tipo economico)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Opera (MI) - Via San Bernardo n. 1: appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato di due locali più servizi, composto da ingresso, servizio igienico, soggiorno con angolo cottura, camera e balcone oltre a vano di cantina di pertinenza al piano seminterrato e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile in ragione di 74 millesimi.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto del bene.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Opera come segue:**

Intestati: - **XXXXX** nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXX;  
- **XXXXX** nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXX;

dati identificativi: **fg. 6 part. 67 sub. 4**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – cl. 1 – cons. 3 vani – sup. cat. 45 mq - rendita € 170,43

Indirizzo: Via San Bernardo n. 1 piano S1/T

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;  
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

- appartamento piano rialzato: dapprima vano scala e pianerottolo comuni indi appartamento di terzi, cortile comune su due lati infine e, per chiudere, ancora vano scala comune;
- vano cantina al piano seminterrato: dapprima cantina di terzi indi magazzino di terzi, altra cantina di terzi, corridoio comune infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

**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 Opera

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO – B2 - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (allegato 9).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di un chilometro: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercati, farmacie, ufficio postale, scuole primarie, parco pubblico.

Principali collegamenti pubblici: a 100 m, in Via Zerbo, fermata della linea d'autobus 222 (Via Ripamonti IEO – Opera – Pieve Emanuele Stazione FS); a circa 450 m in Via Berlinguer angolo Via Allende fermata delle linee d'autobus 83, 172 e 194 (MI Romolo M2 – Pavia – Pieve Emanuele Stazione FS); a 5,2 km fermata Trenord linea S13 (Pavia - Milano Passante - Garbagnate M.se); a 2,8 km fermata Trenord Locate Triulzi.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,7 km ingresso Tangenziale Ovest di Milano.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso, presenta:

- struttura verticale: in c.a. gettato in opera;
- struttura orizzontale: solette in laterocemento;
- tamponamenti: in doppia muratura in parte rivestita esternamente in mattoni "faccia a vista", in parte intonacata e tinteggiata ed in parte rivestita in lastre di pietra (piano seminterrato);
- copertura: a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio;
- accesso: da Via San Bernardo attraverso cancello pedonale e carraio in ferro verniciato, quindi cortile comune;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo, pianerottoli comuni con pavimento in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato di due locali più servizi, composto da ingresso, servizio igienico, soggiorno con angolo cottura, camera e balcone oltre a vano di cantina di pertinenza al piano seminterrato e con diritto alla quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile in ragione di 74 millesimi.

### Corpo A:

#### Abitazione

- esposizione: singola, ad ovest su cortile comune antistante l'immobile ed in fregio a Via San Bernardo;
- pareti: tinteggiate nell'ingresso, soggiorno e camera, rivestite con piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nella parete attrezzata dell'angolo cottura;
- plafoni: tinteggiati; è presente un ripostiglio in quota nell'ingresso;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica (ingresso, bagno e soggiorno) ed in lamparquet (camera);
- infissi esterni: in legno verniciato con vetri semplici ed avvolgibili esterni in PVC;



- porta d'accesso: a battente in legno;
- porte interne: a battente, in legno nella camera; a soffietto nel bagno;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia con acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno a gas posto nell'angolo cottura;
- imp. termico: centralizzato, condominiale, con caloriferi;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vasca, vaso e bidet con sanitari e finiture di produzione standard; è presente un gradino all'interno del servizio igienico;
- impianto di condizionamento: non presente;
- ascensore: non presente;
- altezza dei locali: m 3,08 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: insufficienti, necessita di una pulizia generale, dell'asportazione degli armadi che definiscono una zona notte nel soggiorno, dell'imbiancatura dei locali, della revisione degli impianti elettrico, gas ed idrico-sanitario e del ripristino della porta tra ingresso e soggiorno.

## 2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 1 di Via San Bernardo, in zona semicentrale ovest del Comune di Opera. Zona completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture con i servizi di primaria e secondaria necessità posti nel raggio di un chilometro; facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali la Tangenziale ovest della città di Milano e discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di edilizia economica risalenti ai decenni 1950/1960; il lotto sui cui è stato edificato l'immobile confina con l'area verde del Bosco in città, area verde pubblica.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite per gli impianti interni all'appartamento né per gli impianti comuni.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornita dall'amministratore.

# 3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 6 maggio 2025 alla presenza dell'Avv. XXXXX, Custode Giudiziario, è stato possibile accedere al bene grazie al signor XXXXX, debitore, il quale occupa l'immobile quale prima abitazione.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Da quanto comunicato in data 19/03/2025, dalla Direzione Regionale della Lombardia – Area di Staff - dell'Agenzia delle Entrate, i debitori non risultano danti causa in contratti di locazione ad oggi in essere. Risulta registrato all'ufficio dell'ADE di Milano 5 al n. 2113/2023 un contratto di comodato a favore del signor XXXXX (data inizio comodato 13/11/2023).



## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1 Attuali proprietari

**XXXXX e XXXXX** per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale dei beni quindi per l'intero dal **13/02/2007 ad oggi**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott.ssa Clara Tabacchi Notaio in San Donato

A/c dei signori XXXX e XXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte dello stabile in Comune di Opera (MI), Via San Bernardo n. 1 (angolo Via Zerbo), costituita da appartamento posto al piano rialzato (primo fuori terra), composto da un locale ed accessori con annesso un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Opera al foglio 6 particella 67 subalterno 4.

È compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile in ragione di 74/1000, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

### 4.2 Precedenti proprietari

**XXXXX e XXXXX** ciascuno per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  quindi per l'intero dal **23/10/2002** (ante ventennio) al **12/02/2007**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott.ssa Bufano Maria Notaio in Milano in data

A/c dei signori XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Opera (MI), Via San Bernardo n. 1 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 67 sub. 4.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalle relazioni notarili in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile alla data del 31/07/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.



Eventuali note: ///.

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

### • Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2<sup>a</sup> il **1/03/2007** ai nn. 31320/7292 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott. Clara Tabacchi Notaio in San Donato Milanese in data 13/02/2007 rep. n. 57507/4783;

a favore di XXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota indivisa di 1/2 e XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota indivisa di 1/2.

Importo ipoteca € 256.000,00 di cui € 128.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Opera (MI) distinta al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 67 sub. 4.

### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 20/06/2023 contro XXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXX e XXXXX nata in XXXX XXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del XXXXX con sede in XXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Opera (MI) – Via San Bernardo n. 1 p. S1/T distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 67 sub. 4, per l'importo di € 5.415,11 oltre ad interessi e spese. Pignoramento corrisponde alla procedura esecutiva **RGE 664/2023**.

**Pignoramento** del 20/06/2024 contro XXXXXX nato in XXXXX il C.F.: XXXXX e XXXXX nata in XXXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Opera (MI) – Via San Bernardo n. 1 p. S1/T distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 67 sub. 4, per l'importo di € 97.255,24 oltre ad interessi e spese. Pignoramento corrisponde alla procedura esecutiva **RGE 630/2024**.

### • Altre trascrizioni

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio XXXXX con sede in XXXXX che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi proprietà: 74.

Millesimi riscaldamento: 85.

Millesimi pulizia scale: 55.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate

- ammontare medio delle spese condominiali annue ordinarie: € 2.288,00 (da preventivo Esercizio ordinario 2025);
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute: al 16/06/2025 € 15.320,00 di cui € 14.489,00 per spese ordinarie ed € 831,00 per spese straordinarie, di cui: € 575,00 (esercizio Bonus 110) + € 256,00 (Esercizio installazione contabilizzatori di calore).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non comunicate dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate e non comunicate dall'amministratore.

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

Non comunicati dall'Amministratore e non rilevabili dal Regolamento di condominio.

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano rialzato raggiungibile da una rampa di scale. La posa di un servo-scala potrebbe rendere accessibile l'immobile ai soggetti diversamente abili. Costo stimato: circa € 4.000,00.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Opera in "Ambiti residenziali ad alta densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio, in merito si rimanda al paragrafo 7.2.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Opera:

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 26/03/2025 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- di aver consultato in data 8/07/2025 il fascicolo degli atti di fabbrica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Opera.

Dalla documentazione visionata si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità pignorata è stato edificato in forza di Nulla Osta n. 27 rilasciato in data 3/03/1960 per la costruzione di una casa di civile abitazione e dotato di Autorizzazione di abitabilità n. 27 rilasciato in data 18/04/1961.

Recentemente l'immobile è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento balconi, facciata e creazione tettoia d'ingresso in forza di pratica SCIA n. 39/2012 presentata in data 04/05/2012.

### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano conformi con quanto rappresentato sui disegni di progetto allegati ai provvedimenti sopra citati, fatto salvo per:

- l'asportazione della porta tra ingresso e soggiorno con la formazione di un arco di collegamento e di un ripostiglio in quota tramite un assito in legno, accessibile dal soggiorno;
- la traslazione del tavolato divisorio tra il locale già adibito a cucina ed il locale camera;
- la parziale demolizione del tavolato che delimitava l'angolo cottura.

Gli abusi eseguiti, che portano alla formazione di un locale soggiorno con angolo cottura e di un locale camera, entrambi conformi alle norme edilizie ed igienico sanitarie attualmente vigenti, possono essere



regolarizzati, dopo la posa di una porta tra ingresso e soggiorno e l'asportazione dell'assito in legno nell'ingresso, mediante la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria (CILA tardiva).

Costi stimati per la regolarizzazione delle opere: € 3.700,00

- posa di una porta tra ingresso e soggiorno e asportazione dell'assito: € 800,00
- onorario professionale per la presentazione della pratica di sanatoria: € 1.900,00
- sanzione: € 1.000,00.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano conformi con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 31/01/1961 (ultima planimetria in atti), fatto salvo per:

- l'asportazione della porta tra ingresso e soggiorno con la formazione di un arco di collegamento;
- la traslazione del tavolato divisorio tra il locale già adibito a cucina ed il locale camera;
- la parziale demolizione del tavolato che delimitava l'angolo cottura.

Trattasi di modifiche interne che potranno essere oggetto di pratica di aggiornamento catastale (Docfa) da presentarsi a completamento della pratica edilizia di sanatoria.

Costi stimati: € 1.440,00 di cui:

- onorario professionale per presentazione pratica Docfa: 1.300,00
- diritti catastali: € 70,00 per due schede (con la presentazione del Docfa l'Agenzia delle Entrate richiede il frazionamento della cantina dall'appartamento) = € 140,00

Totale costi di regolarizzazione edilizia e catastale: € 5.140,00.

## 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 di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente; è 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 (mq)
appartamento	mq	43,00	100%	43,00
balcone	mq	2,00	50%	1,00
cantina	mq	3,00	25%	0,75
TOTALE	mq	48,00		44,75
TOTALE in Cifra Tonda	mq	<b>48,00</b>		<b>45,00</b>

## 9 STIMA (all. 10)

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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)

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Opera

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO – B2

- valore mercato prezzo min. 2.300,00 / prezzo max. 2.950,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/2) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.250,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/2) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (gennaio 2024 – gennaio 2025) risultano registrate, in un raggio di 300 metri dall'unità da valutare, ventiquattro compravendite per immobili residenziali (appartamenti, categoria A/3 o A/2 con cantine e box, categoria C/2 e C/6 o villette categoria A/7) con un valore unitario medio pari a € 2.265,00/mq. Se si estrapolano dalle compravendite rilevate quelle per appartamenti in categoria A/2 (abitazioni civili) e per villette (categoria A/7), mantenendo solo le transazioni per appartamenti di tipo economico (categoria A/3 corrispondente alla categoria del bene pignorato), si ottiene un prezzo unitario pari a 2.219,00 €/mq, come si evince dalle tabelle allegate nel file "Documenti valutazione". I prezzi unitari variano da 1.586,00 €/mq a 2.686,00 €/mq in funzione della tipologia dell'immobile, della distribuzione planimetrica, dello stato conservativo, della dotazione impiantistica, del piano di ubicazione e degli affacci delle singole unità. Parametri non verificabili con le informazioni derivanti dal Portale dell'ADE.

Pertanto, per la stima del valore unitario da attribuire al bene pignorato, la sottoscritta ha utilizzato col Market Comparison Approach, come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state opportunamente decurtate del 10% considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per abitazioni in provincia di Milano, un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale concordato tra le parti. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, della dotazione impiantistica e del piano di ubicazione, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.600,00 €/mq. Nell'allegato 9 sono riportate le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	45,00	€ 1.600,00	€ 72.000,00
				<b>€ 72.000,00</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>	€ 72.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.140,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 2,288,00 x 2)	-€ 4.576,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 58.684,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 59.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero :	€ 59.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato; non ricorre	€ 0,00
<b>arrotondato</b>	

**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.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e procedere, con l'ausilio di un tecnico, all'istruzione di una pratica di sanatoria, previo il ripristino della porta tra ingresso e soggiorno e la demolizione del ripostiglio in quota, per la regolarizzazione di alcune difformità riscontrate nella distribuzione interna dei locali in sede di sopralluogo e completare la sanatoria con l'aggiornamento catastale oltre ad acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per le spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e copia ai debitori a mezzo posta elettronica ordinaria e posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 09/09/2025

l'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

## ALLEGATI

### 1) Documenti catastali:

- planimetria catastale del bene pignorato presentata in data 31/01/1961;
- visura storica per immobile del 3/03/2025;
- estratto mappa catastale particella 67 del foglio 6.

### 2) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita del 13/02/2007 in  
nese.

### 3) Fotografie sopralluoghi:



- n. 20 fotografie relative al sopralluogo del 6 maggio 2025.

**4) Documenti regolarità edilizia e urbanistica:**

- Nulla Osta n. 27 del 3/03/1960 con tavola di progetto del piano tipo, piano seminterrato, prospetti e sezioni;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 27 del 18/04/1961;
- SCIA pratica n. 39/2012 con inizio lavori, disegni, integrazioni, fine lavori, certificato di collaudo e presa d'atto del Comune;
- estratto PGT del Comune di Opera.

**5) Documenti per verifica locazione:**

- corrispondenza intercorsa con gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 3/03/2025 e 19/03/2025 con lettera in pari data.

**6) Ispezioni ipotecarie:**

- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 31/07/2025;
- nota di trascrizione del titolo di provenienza dei danti causa dei debitori (ante ventennio);
- nota di iscrizione ipotecaria dell'

**7) Cartografia:**

- n. 3 stralci cartografici;
- n. 1 ortofoto;
- n. 2 stralci ortofoto con sovrapposizione estratto catastale.

**8) Documenti condominio:**

- corrispondenza intercorsa con l'amministratore del condominio del 16/06/2025;
- Regolamento di condominio;
- prospetto versamenti aggiornati al 16/06/2025 per la posizione dei debitori;
- riparto consuntivo 2024 e riparto preventivo 2025.

**9) Documenti per valutazione:**

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona B2 del Comune di Opera comprendente Via San Bernardo, per il 2° semestre 2024;
- n. 2 tabelle con il dettaglio dei dati delle compravendite registrate nella Banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" da gennaio 2024 a gennaio 2025 in un raggio di 300 metri dall'unità pignorata;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

**10) Perizia privacy**

