

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**COPIA PRIVACY**

**RG 594/2024**

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1)

#### Dati Catastali

Ufficio del territorio Sezione Fabbricati

Pioltello

Categoria: **A/3** [abitazione]

Dati Catastali: foglio 2, particella 486, subalterno 28

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: foglio 2, particella 731, subalterno 4

#### Stato occupativo appartamento

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risulta occupato

#### Stato occupativo box

Alla data del sopralluogo il box risulta libero.

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

Nessuno

#### Prezzo al netto delle decurtazioni appartamento e vano cantina

da libero: € 105.800,00

da occupato: € 95.220,00

#### Prezzo al netto delle decurtazioni box

da libero: € 8.600,00

da occupato: non ricorre il caso



# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene - appartamento e vano cantina

In comune di Pioltello, Via Bizet Georg 9 nel fabbricato 14, appartamento sito al piano nono (decimo fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera e balcone con annesso vano cantina al piano interrato.

### 1.2. Identificazione all'Agencia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Pioltello come segue (all. da 1 a 5)

Intestati:

-

proprietà 1/1

Dati identificativi catastali: Foglio 2, Mappale 486, Sub. 28, cat. A/3, cl.4, vani 4, Sup. cat. Mq. 65, R.c. €. 351,19

### 1.3. Coerenze in un sol corpo

- Appartamento: unità immobiliare altra proprietà; cortile comune; unità immobiliare altra proprietà per due tratte; enti comuni;
- Vano cantina: terrapieno; vano cantina altra proprietà; corridoio comune; vano cantina altra proprietà.

### 1.4. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare di proprietà del Signor

- ZEROUALI JAOUAD nato a Oulad Yaiche (Marocco) il 01.01.1993 C.F. ZRL JDA 93A01 Z330R proprietà 1/1

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

--

### 1.6. Descrizione del bene - Box

In comune di Pioltello, nel corpo di fabbrica con accesso da via Wagner 17/18 (catastalmente civ. 18) box al piano primo interrato.

### 1.7. Identificazione all'Agencia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Pioltello come segue (all. da 1 a 5)

Intestati:

Dati identificativi catastali: Foglio 2, Mappale 731, Sub.4, cat. C/6, cl.4, Cons. mq. 13, Sup. cat. Mq. 11, R.c. €. 34,24



### 1.8. Coerenze in un sol corpo

Box: altra proprietà mapp. 412; box altra proprietà; corsello box; box altra proprietà

### 1.9. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare di proprietà del Signor

- proprietà 1/1 (**all. 6**)

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

--

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Pioltello

Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

L'unità immobiliare è inserita in un super condominio composto da più fabbricati edificati con tipologia a stecca con ingresso indipendente, disimpegnati attraverso camminamenti, percorsi viabili ed area a verde.

Il condominio nel quale è ubicata l'unità immobiliare è stato edificato a metà degli anni '60' ed è posto in zona periferica, asservita da tutti i servizi primari e secondari (alimentari, scuole, farmacie, centri commerciali), e caratterizzata principalmente da immobili con destinazione residenziale.

Il Comune di Pioltello è ubicato alla periferia nord est dell'Hinterland Milanese, i collegamenti con Milano, il cui centro dista circa 15 km, avvengono attraverso la strada Statale Cassanese ed i di superficie extraurbani

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne Fabbricato condominiale

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è parte di un super condominio ubicata nel fabbricato "14" sviluppato su dieci piani fuori terra. L'accesso alle unità immobiliari avviene dal corpo scala "C" attraverso il camminamento condominiale. L'atrio condominiale al piano terreno è delimitato da portoncino.

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite con cappotto intonacato ai vari piani di cui il piano terreno è rivestito in piastrelle in gres porcellanato.
- copertura: piana
- serramenti esterni: in alluminio e vetro con oscuramenti a tapparella;
- androne: portoncino con struttura in alluminio e vetro, pavimentazione in graniglia e pareti rivestite in marmo, soffitto tinteggiati
- scale e pianerottoli: a rampe con pedate e alzate a sbalzo rivestite in marmo, pareti; pareti intonacate e tinteggiate, plafoni tinteggiati;
- condizioni generali del fabbricato: buone



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne dell'unità immobiliare (all. 6A)

#### Appartamento

- esposizione: affaccio sul cortile lato est;
- porta di accesso: in legno con serratura di sicurezza;
- porte interne: porte a battente in legno e vetro;
- pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali ad eccezione dei bagni che sono rivestiti in monocottura fino ad un'altezza di circa mt. 1.30 e cucina con parete attrezzata in monocottura.
- pavimenti: in graniglia/monocottura in tutti i locali
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: centralizzato
- impianto di condizionamento: presente in camera da letto
- altezza dei locali: mt 2.90 circa;
- condizioni generali: buone

#### Vano cantina

- Cantina: delimitato da tramezze in laterizio
- Pavimento: graniglia
- Porta di accesso: in ferro
- impianto elettrico: presente punto luce
- altezza dei locali: mt 2,00 circa;
- condizioni generali: normali

### 2.4. Caratteristiche descrittive esterne Fabbricato condominiale - box

Il box oggetto di esecuzione, è parte di un fabbricato condominiale sviluppato al piano interrato, adibito a box auto con accesso pedonale e carraio da Via Turati 4 delimitato da cancello in ferro azionato elettronicamente.

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

- struttura portante: travi pilastri in c.a. con tamponamenti in pannelli prefabbricati in c.a.
- copertura: piana a verde
- pavimentazione parti comuni: cemento di tipo industriale
- condizioni generali del fabbricato: normali

### 2.5. Caratteristiche descrittive interne dell'unità immobiliare (all. 6B)

#### Box

- esposizione: affaccio sul corsello lato sud;
- porta di accesso: basculante in lamiera
- pareti: divisori interni in laterizio e c.a.
- pavimenti: battuto di cemento
- impianto elettrico: punto luce
- altezza dei locali: mt 2.10 circa;
- condizioni generali: normali



**2.6. Certificazioni energetiche**

Non presenti

**2.7. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non prodotte.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo nel compendio immobiliare è avvenuto in data 5.11.2024 alle ore 10:00, durante il quale si è presa visione dello stato generale dei luoghi dell'unità immobiliare e del box, il tutto è stato visionato con il Custode Giudiziario Avv. \_\_\_\_\_ nominato dal Tribunale di Milano; l'unità immobiliare risultava occupata dalla parte conduttrice \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

**3.2. Esistenza contratti di locazione: (all. 7)**

Per beni oggetto di procedura (sub. 28 - appartamento e vano cantina) e avente quale dante causa la Parte Esecutata come da esito trasmesso dall'Agencia delle Entrate è in essere il contratto di locazione stipulato il 14.02.2022 e registrato presso la Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola il 21.02.2022 della durata di anni 4 + 4 dall.01.03.2022 al 28.02.2026. Canone annuo 7.200,00.

Per beni oggetto di procedura (sub. 4 - box) non risultano registrati contratti di locazione

**4. PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 25.06.2024 sottoscritta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo (**all.8**), implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agencia delle Entrate (**all.9**) risulta quanto segue:

**APPARTAMENTO E VANO CANTINA****4.1. Attuale proprietà (all. 10)**

proprietà 1/1

Pervenutogli in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Luca Saverio Felice Romanelli di Milano del 25.9.2015 rep. 6296/5215, registrato a Milano l'01.10.2015 al n. 25797, trascritto a Milano 2 l'01.10.2015 ai n. 95895/62509 dalla Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

**4.2. Precedenti proprietà**

Oltre il ventennio ai Sig.ri \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
l'appartamento e il vano cantina pervennero per la quota di ½ ciascuno della proprietà per acquisto fattone in virtù dell'atto di \_\_\_\_\_



compravendita a rogito Notaio De Magistris di Milano del 01.10.1976 rep. 181957 dati di registrazione assenti, trascritto a Milano 2 il 30.10.1976 ai n. 42030/34643

A \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
 la quota di ½ della piena proprietà è pervenuta in forza della denuncia di successione apertasi il 14.9.2014, in morte di \_\_\_\_\_ registrata a Milano 3 il 09.07.2015 al n. 1015/9990 e trascritta a Milano 2 il 28.07.2015 ai nn. 76207/50278.

**N.B. non risulta trascritta l'accettazione di eredità**

A \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il 06.06.1947 C.F. \_\_\_\_\_ la piena proprietà è pervenuta in forza della denuncia di successione apertasi il 07.12.2014, in morte di \_\_\_\_\_, registrata a Milano 3 il 19.05.2015 al n. 1016/9990 e trascritta a Milano 2 il 28.07.2015 ai nn. 76208/50279.; accettazione di eredità in forza dell'atto Notaio Luca Saverio felice Romanelli del 25.09.2015 rep. 6296/5215, dati di registrazione assenti, trascritta a Milano 2 l'01.10.2015 ai nn. 95897/62511.

**BOX**

**4.3. Attuale proprietà (all. 10)**

\_\_\_\_\_ proprietà 1/1  
 Pervenutogli in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Luca Saverio Felice Romanelli di Milano del 25.9.2015 rep. 6296/5215, registrato a Milano l'01.10.2015 al n. 25797, trascritto a Milano 2 l'01.10.2015 ai n. 95896/62510 dai Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

**4.4. Precedenti proprietà**

Oltre il ventennio la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra \_\_\_\_\_ pervenne al Sig. \_\_\_\_\_ nato a Milano il 16.07.1968 \_\_\_\_\_ in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio De Rosa Giuseppe di Milano di Milano del 25.06.2002 rep. 11337 dati di registrazione assenti, trascritto a Milano 2 il 12.07.2002 ai n. 88351/51521 dai Sig.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 25.06.2024 sottoscritta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:



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

▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non rilevate

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non rilevate

▪ **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 il 01.10.2015 ai nn. 95899/17060 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Luca Saverio Felice Romanelli di Milano in data 25.09.2015 rep. 6297/5216

A favore:

Contro:

Importo ipoteca €. 112.500,00 di cui €. 75.000,00 capitale

Durata del vincolo anni 25

Beni: appartamento e cantina + box

• **Pignoramento**

Pignoramento

Trascritto a Milano 2 il 21.06.2024 ai nn. 83316/59663 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 17.05.2024 rep. 11892

A favore:

Contro:

Eventuali note/osservazioni:

--

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e subalterno e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (all.11)**

L'appartamento ed il vano cantina sono amministrati dallo \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

Millesimi di proprietà appartamento e vano cantina: mm 4,85



### 6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 1.855,00

Spese gest. straord. "casa all'asta": **€. 1.113,12**

Spese gest. straord. "riqualificazione del sistema di scarico delle acque": **€. 1.521,31**

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso: **€. 1.855,22** e nell'anno solare precedente dal 01.05.2023 al 30.04.2024 **€. 1.792,79**

Per la completezza delle informazioni l'esecutato alla data del 30.04.2022 aveva un debito nei confronti del condominio di €. 9.286,45

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Regolamento condominiale: presente

\*\*\*\*

Il box è amministrato dallo \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_

Millesimi di proprietà del box: mm 15,29

### 6.2. Spese di gestione box

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 107,00

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso: **€. 107,03** e nell'anno solare precedente **€. 745,12**

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Regolamento condominiale: non presente

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.

### 6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevati

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

No

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data antecedente all'1.09.1967.



**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune****Appartamento e vano cantina (all. 12A)**

- Licenza edilizia n. 55 del 16.03.1963
- Licenza di abitabilità rilasciata in data 10.11.1969 (fabbricato 13 e 14)

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme rispetto ai piani di fabbrica

**7.3. Conformità catastale**

Per l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**Box (all. 12B)**

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data successiva all'1.09.1967.

- Licenza Edilizia n. 80/73 del 14.12.1973 (costruzione di n. 58 boxes interrati)
- Certificato di agibilità n. 80 del 23.09.1975

**7.4. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo il box risultava conforme agli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia

**7.5. Conformità catastale**

Il box è conforme alla planimetria catastale

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale del compendio immobiliare 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:

**Appartamento e vano cantina**

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	59,0	100%	59,0
Balcone	mq.	14,9	33%	4,9
Vano cantina	mq.	4,4	25%	1,1
		<b>78,2</b>		<b>65,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



**Box**

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Box	mq.	13,0	100%	13,0
		<b>13,0</b>		<b>13,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**9. STIMA****9.1. Criterio di stima appartamento e vano cantina**

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 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**

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2024 – zona D1 – Periferica

- quotazioni di abitazioni civili nello stato conservativo normale da € 1.700,00/mq.  
a € 2.300,00/mq

**9.3. Valutazione appartamento e vano cantina**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione + Solaio	A/3	65,0	€ 1.800,00	€ 117.000,00
				<b>€ 117.000,00</b>



**9.4. Criterio di stima box:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del box, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto nonché del trasferimento del solo diritto di superficie.

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- 1° semestre 2024 – zona D1 – Periferica
- quotazioni di box nello stato conservativo normale da € 600,00/mq. a € 1.100,00/mq

**9.5. Valutazione box**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6	13,0	a corpo	€ 10.000,00
				<b>€ 10.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima appartamento e vano cantina**

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	€ 117.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	<b>-€ 5.850,00</b>
Spese condominiali insolute:	<b>-€ 5.282,44</b>
	<b>€ 105.867,56</b>

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€. 105.800,00</b> <i>arrotondato</i>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (-10%)</b>	<b>€. 95.220,00</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.**

**Adeguamenti e correzioni della stima box**

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	€ 10.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 500,00
Spese condominiali insolute:	<u>-€ 852,15</u>
	<hr/> € 8.647,85

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€. 8.600,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (-10%) (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

**Stima calcoli di locazione annui**

Il canone di locazione pari ad €. 7.200,00 relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è da ritenersi **superiore** in relazione ai valori editi dell'agenzia dell'Entrate come dalla stima sotto evidenziata.

Sup. netta mq. 58,00 x €. /mq. 8,8 (canone mensile) x 12 = €. 6.124,00

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

.....



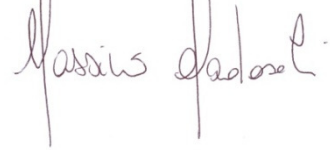
Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

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, 7 gennaio 2025

**l'Esperto Nominato**  
Dott. Massimo Madaschi



### **ALLEGATI**

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale sub. 28
- all. 3.** planimetria catastale sub. 4
- all. 4.** Visura catastale sub. 28
- all. 5.** visura catastale sub. 4
- all. 6.** A) Rilievo fotografico sub. 28  
B) Rilievo fotografico sub. 4
- all. 7.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 8.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 9.** Ispezione ipotecaria per nominativo e sub.
- all. 10.** Titolo di provenienza proprietà sub. 28 e sub. 4
- all. 11.** Esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 12.** A) Titoli edilizi sub. 28  
B) Titoli edilizi sub. 4
- all. 13.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14.** Giuramento dell'esperto

