

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 928/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA **VERSIONE PRIVACY** LOTTO UNICO:

Unità immobiliare in Pieve Emanuele (MI), Via Fizzonasco n. 4
Appartamento residenziale, lastrico solare e posto auto a cielo aperto



Corpo Unico: unità immobiliare in Pieve Emanuele (MI), Via Fizzonasco n. 4

Milano, 20 Aprile 2026

L'Esperto incaricato dal Giudice
(Dott. Arch. Roberto Maccabruni)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico

Beni in Comune di Pieve Emanuele (MI), Via Fizzonasco n. 4;

Categoria: A3 (Abitazione di tipo economico);

Dati Catastali: foglio 2, particella 633, subalterno 705.

Stato occupativo

All'atto del sopralluogo effettuato in data 24/02/2026 si è potuto rilevare che l'unità immobiliare risulta occupata dagli esecutati xxxxx proprietario per xx e xxxxx proprietaria per xx.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere.

Comproprietari

xxxxx la cui quota di xx è già stata oggetto di pignoramento come meglio precisato di seguito.

Prezzo al netto delle decurtazioni da libero: € 216.125,00.



LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina, lastrico solare e posto auto all'aperto ad uso perpetuo)****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pieve Emanuele (MI), Via Fizzonasco n. 4; appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da quattro locali oltre servizi e disimpegni, due balconi, vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato, lastrico solare di proprietà al piano secondo; posto auto a cielo aperto ad uso perpetuo.

1.2. Iscrizioni, Trascrizioni pregiudizievoli e ricorsi gravanti sull'immobile

- Ordinanza di divisione del Tribunale di Milano del xxxxx, numero xxxxx a favore e contro xxxxx e xxxxx;
- Iscrizione nr. xxxxx in data xxxxx: **ipoteca volontaria** di € xxxxx a garanzia del capitale di € xxxxx, durata 10 anni a favore di xxxxx spa e a carico di xxxxx e xxxxx per la rispettiva quota di proprietà.
- Trascrizione nr. 150716/105342 in data 08/11/2023 del **pignoramento** a favore di xxxxx con sede in Milano, contro xxxxx, per la personale quota di proprietà.
- Trascrizione nr 40247/27890 in data 26/03/2025 del **pignoramento** a favore di xxxxx con sede in Milano, contro xxxxx, per la personale quota di proprietà.
- Trascrizione nr 62662/43332 in data 26/03/2025 del **pignoramento** a favore di xxxxx con sede in Pieve Emanuele, contro xxxxx e xxxxx, per la rispettiva quota di proprietà.
- Trascrizione nr 87887/60602 in data 20/06/2025 del **pignoramento** a favore di xxxxx con sede in Pieve Emanuele, contro xxxxx e xxxxx, per la rispettiva quota di proprietà.



- Ricorso per intervento nell'interesse di xxxxx in data 16/04/2024 quale creditore ex art. 2751 cc e 2776 cc nei confronti di xxxxx, per la somma di € xxxxx oltre interessi legali a saldo.
- Ricorso in data 17/01/2024 per intervento in via chirografaria ex art. 499 cpc, nell'interesse di xxxxx, spa rappresentato dalla mandataria xxxxx spa, 17/01/2024 quale creditore di xxxxx, per la somma di € xxxxx oltre interessi legali a saldo.
- Ricorso in data 12/09/2025 per intervento in via chirografaria ex art. 499 cpc, nell'interesse di xxxxx spa, rappresentato dalla mandataria xxxxx spa, quale creditore di xxxxx, a valere sulla quota di proprietà di 4/9, per la somma di € xxxxx oltre interessi legali a saldo.
- Istanza del xxxxx , in data 15/10/2025 diretta al subentro nelle procedure esecutive immobiliari in corso.
- Ricorso in data 18/02/2026 per intervento nell'interesse di xxxxx, quale creditore di xxxxx per la somma di € xxxxx.

1.3. Bene immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele (MI) come segue (visura in data 24/04/2026 in fascicolo allegati):

Intestati:

xxxxx (CF xxxxx) per la quota di xx;

xxxxx (CF xxxxx) per la quota di xx;

dati identificativi: (del catasto fabbricati):

Foglio 2, Particella 633, Subalterno 705;

dati classamento:

categoria **A/3**, classe 5, consistenza 5,5 vani mq, rendita € 573,27;

dati di superficie:

Totale **107 mq**, Totale escluse aree scoperte **94 mq**;

Indirizzo:

Pieve Emanuele, Via Fizzonasco n. 4. La planimetria catastale presentata in data 11/12/1976 prot. T239188, risulta corrispondere allo stato di fatto verificato in loco in fase di sopralluogo del 24/02/2026.



1 . 4 . Coerenze come desunte dall'atto di provenienza

Confini dell'appartamento: a nord cortile comune, a est appartamento 12/b, a sud giardino comune e a salto rientrante vano scala, a ovest pianerottolo e salto saliente appartamento A/8.

Confini della Cantina: a nord cantina n.5, a est corridoio cantine, a su e a ovest corridoio comune.

Alla porzione immobiliare suddetta segue e compete la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni condominiali in ragione di millesimi 49,20, **nonché diritto di uso perpetuo trasmissibile sul posto macchina contraddistinto con il n. P/4 e confinante con cortile, muro di cinta, cortile e posto macchina P/5.**

1 . 5 . Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

No

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2 . 1 . Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pieve Emanuele, Via Fizzonasco n. 4

Fascia/zona OMI: Zona E1 suburbana/Fizzonasco,

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi su suolo pubblico sono sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, farmacie, bancomat, scuole pubbliche, asilo nido, scuole paritarie.

Principali collegamenti pubblici autobus: n. 220 da Via Di Vittorio a Rozzano, distanza 400 m, autobus n. 328 da Via Buoizzi a Pieve Emanuele stazione F.S. distanza 300 m.

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziale Ovest svincolo Ponte Seso distanza 2,5 km.



2 . 2 . Caratteristiche descrittive esterne (vedi foto in fascicolo allegati)

L'unità immobiliare, la cantina, il lastrico solare e il posto auto a cielo aperto sono parte dell'edificio condominiale denominato "Condominio Fizzonasco 4", costituito da 3 piani fuori terra oltre a seminterrato in parte a cielo aperto (corsello box auto) e lastrici solari di proprietà privata; la data di costruzione risale agli anni 1973 -1976 circa.

- struttura: c.a. e mattoni forati a doppia camera con interposto strato di coibentazione;
- facciate: intonaco colorato al quarzo per esterni;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetro;
- scala interna: a 2 rampe parallele con gradini in marmo rosso su alzate e bianco su pedate e pianerottoli, corrimano e parapetto in ferro verniciato;
- ascensore: assente;
- portineria: assente.
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2 . 3 . Caratteristiche descrittive interne (vedi foto in fascicolo allegati)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo fuori terra, composta da ingresso e disimpegno, soggiorno, altro disimpegno, due camere da letto, locale cucina abitabile, bagno, due balconi nord-sud e lastrico solare al piano secondo sovrastante l'appartamento ma collegato solo dalla scala comune.

Un vano cantina al piano seminterrato e un posto d'auto a uso perpetuo al seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia nord – sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: parquet a quadretti nelle 2 camere da letto, ceramica pavimenti e rivestimenti nel bagno e in cucina, lastre di marmo nel soggiorno e nei disimpegni, gres nei balconi;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;
- infissi esterni: in legno verniciato colore naturale, vetri semplici, cassonetti portarullo in legno;
- porta d'accesso: blindata;



- porte interne: in legno tamburate colore noce;
- impianto citofonico: solo audio;
- impianto elettrico: sotto traccia tensione 220V con interruttore magnetotermico;
- impianto idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale;
- impianto termico: centralizzato con corpi scaldanti muniti di valvole;
- acqua calda sanitaria: caldaietta a gas marca Vaillant installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: 2 split con unico motore su balcone;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: manutenzione sufficiente.

Cantina:

- porta d'accesso: ferro verniciato;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Lastrico solare

- accesso protetto da sbalzo balcone superiore proprietà di terzi;
- pavimentazione galleggiante in piastrelloni di ghiaietto lavato;
- parapetto cieco rivestito in lamiera metallica;
- presenza di canna fumaria rivestita in lamiera.

2 . 4 . Breve descrizione della zona

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in argomento è posta in un'area pressochè priva di esercizi commerciali in quanto ubicata a margine della zona industriale di Fizzonasco; per l'approvvigionamento alimentare è necessario rivolgersi ai supermercati e centri commerciali della zona, quali il centro commerciale Fiordaliso di Rozzano, l'Es-selunga e l'Eurospin di Via Manzoni a Ponte Sesto.



2 . 5 . Certificazioni energetiche:

APE emesso in data 08/05/2023 a firma Ing. xxxxx, classe energetica D, kwh/mq 127,35, attualmente in corso di validità.

2 . 6 . Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili.

2 . 7 . Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile.

3 STATO OCCUPATIVO**3 . 1 . Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/02/2026, si è potuto accertare che l'unità immobiliare, pertinenze, lastrico solare e posto auto a cielo aperto sono detenute da xxxxx e dal coniuge xxxxx.

3 . 2 . Esistenza contratti di locazione

non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale danti causa che occupano l'appartamento quali proprietari residenti.

4 . PROVENIENZA

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4 . 2 . Attuali proprietari

xxxxx nato a xxxxx proprietario per la quota di xx (già oggetto di pignoramento e xxxxx nata a xxxxx per la restante quota di xx; giusta atto di compravendita in data 29/05/1989 a rogito Notaio xxxxx di Milano (trascritto in data 08/06/1989 ai nn. 44957/32632) a mezzo del quale xxxxx, vedova xxxxx nata a Venezia il xxxxx anche in rappresentanza di xxxxx nata all' xxxxx, e xxxxx all'Asmara vendevano ai coniugi xxxxx l'intera quota di comproprietà pari a 8/9.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. xxxxx, Notaio in Como, alla data del 08/11/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente, si evince quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni
No
- Misure Penali
No
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite
No
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso
No

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

- Iscrizioni

Iscrizione nr. 78237/18112 in data 23/05/2006: ipoteca volontaria di € 200.000,00 a garanzia del capitale di € 100.000,00, durata 10 anni a favore di xxxxx spa e a carico di xxxxx e xxxxx ciascuno per la rispettiva quota di comproprietà, in forza dell'atto di mutuo a rogito notaio xxxxx in data 10/05/2006 rep. n. 121037/12905.

Ipoteca giudiziale

No

Ipoteca legale

No



- Pignoramenti:

- Trascrizione nr. 150716/105342 in data 08/11/2023 del **pignoramento** a favore di xxxxx con sede in Milano, contro xxxxx, per la personale quota di proprietà.
- Trascrizione nr 40247/27890 in data 26/03/2025 del **pignoramento** a favore di xxxxx con sede in Milano, contro xxxxx, per la personale quota di proprietà.
- Trascrizione nr 62662/43332 in data 26/03/2025 del **pignoramento** a favore di xxxxx con sede in Pieve Emanuele, contro xxxxx e xxxxx, per la rispettiva quota di proprietà.
- Trascrizione nr 87887/60602 in data 20/06/2025 del **pignoramento** a favore di xxxxx con sede in Pieve Emanuele, contro xxxxx e xxxxx, per la rispettiva quota di proprietà.

5.3. Eventuali note/osservazioni

No

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Rag. xxxxx, con sede in Via San Martino 46, xxxxx (MI) che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato pari a 49,20.

6.1. Spese di gestione condominiale

Dalla documentazione trasmessa in data 28/04/2026 dall'Amministrazione del Condominio, in persona della Dr.ssa xxxxx, si rileva quanto segue:

- Consuntivo spese esercizio 01.05.2024 – 30.04.2025: netti € 3.626,47;
- Consuntivo spese esercizio 01.05.2025 – 30.04.2026: netti € 4.250,85.;

Totale complessivo dovuto dall'aggiudicatario per le spese condominiali insolite relative al biennio 2024-2025 e 2025-2026: **€ 7.877,32**.

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 insolite 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

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile ne visitabile per la presenza scale d'accesso all'atrio comune, mancanza di impianto ascensore e locale bagno non i possesso dei requisiti di legge.

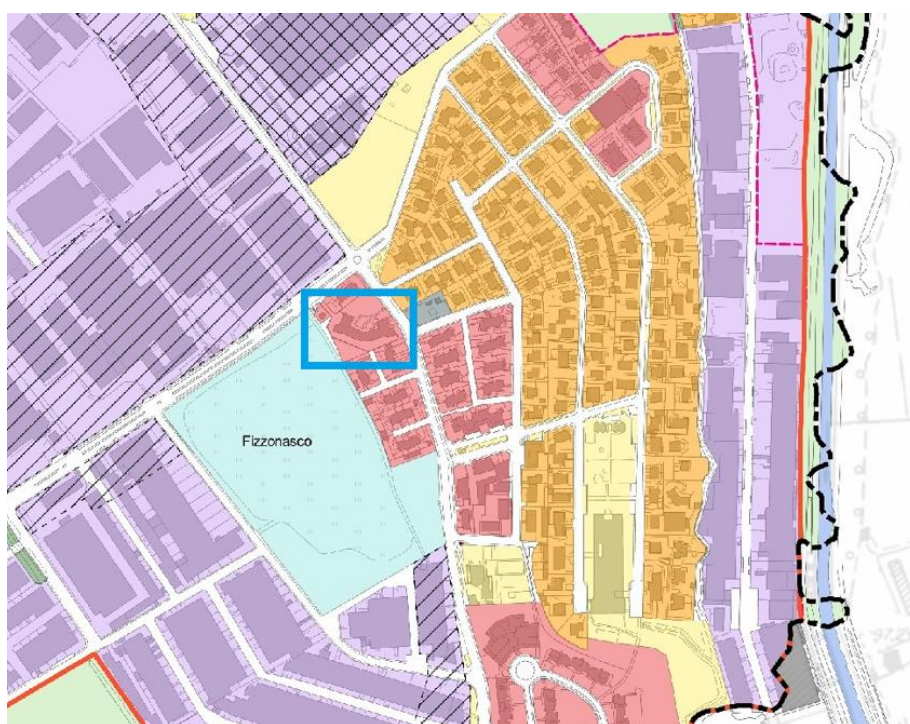
7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata alla fine del 1988.

Come risulta dalla consultazione effettuata dallo scrivente sul Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/03/2022, Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade in Zona per *"Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria"*, disciplinati dall' art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NESSUNO



Stralcio PGT vigente



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune.

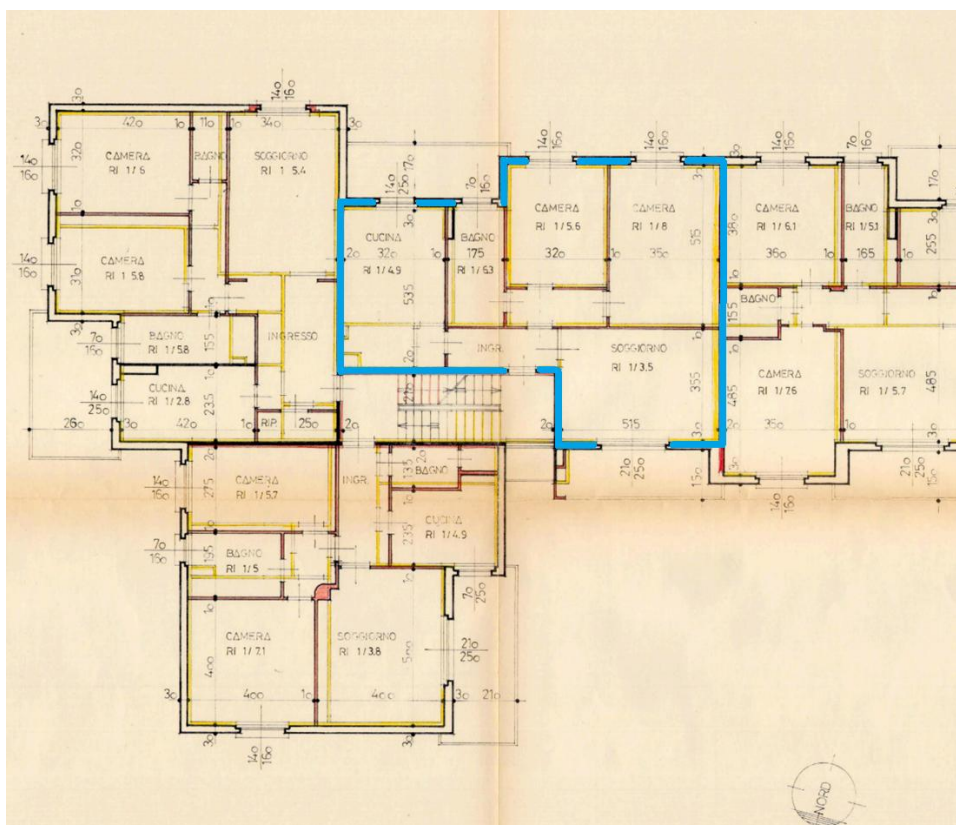
- Licenza Edilizia n. 32/76 del 22/07/1976 (vedi in fascicolo allegati);
- Concessione Edilizia in variante n. 133/1988 del 14/10/1988 (vedi in fascicolo allegati);
- Autorizzazione di Abitabilità in data 01/02/1989 (vedi in fascicolo allegati);

7.2. Conformità edilizia:

A seguito di sopralluogo esperito dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Emanuele in data 29/03/2024 con consultazione in loco del fascicolo edilizio del fabbricato di Via Fizzonasco 4 si è rilevato quanto segue:

- L'immobile de quo è stato edificato in forza di Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n.32/76, rilasciato dal Sindaco di Pieve Emanuele in data 22/07/1976 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di 3 piani fuori terra;
- Concessione Edilizia in Variante n. 133/88 del 14/10/1988 rilasciata a xxxxx in qualità di Amministratore del Condominio di Via Fizzonasco 4;
- Nulla Osta di Abitabilità Pratica n. 32/76, emesso dal Sindaco in data 01/02/1989 a firma del Sindaco xxxxx.

Al sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 27/01/2025 l'appartamento è risultato conforme nella sua distribuzione interna, ai titoli edilizi rilasciati ed in particolare alla Variante 133/88 la cui planimetria di seguito, per stralcio, si riporta:



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo in data 24/02/2026 l'appartamento è risultato conforme alla scheda catastale presentata al Catasto Fabbricati in data 11/12/1976 Prot. 58243 a firma dell'ing. xxxxx di Como che di seguito si riporta:

Data presentazione: 11/12/1976 - Data: 04/12/2023 - n. T239188 - Richiedente: ZFFVNI73L26F205Y

MODULARIO F. - Co. S. T. - 215		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1938, N. 432)		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lirc 15	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>PIEVE EMANUELE</u> Via <u>FIZZONASCO</u>					
Ditta <u>PENATI RINALDO</u> n. a <u>MALGRATE (Co)</u> al <u>28.2.1940</u> per <u>330/1000</u> - <u>BONIFORTI GIANCARLO</u> n. a <u>MILANO</u> al <u>13.9.1930</u> per <u>80/1000</u> - <u>STOBIONE PIERO</u> n. a <u>MILANO</u> al <u>19.9.1947</u> per <u>80/1000</u> - <u>SILQUINI GIULIANO</u> n. a <u>MILANO</u> al <u>17.3.1934</u> per <u>225/1000</u> - <u>MANGANI GINO</u> n. a <u>URBINO</u> al <u>5.5.1933</u> per <u>225/1000</u>					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>MILANO</u>					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA PROT. N° <u>1101C76- 58243</u>			Compilata dal <u>DOCT. ING.</u> (Firma, nome e cognome del tecnico) <u>RINALDO PENATI</u> Iscritto all'Albo dei <u>GI. INGEGNERI</u> della Provincia di <u>COMO</u> <u>430</u> DATA <u>5-11-1976</u> Firma: <u>[Firma]</u>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/12/1976 - Data: 04/12/2023 - n. T239188 - Richiedente: ZFFVNI73L26F205Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2023 - Comune di PIEVE EMANUELE(G634) - < Foglio 2 - Particella 633 - Subalterno 705 >
VIA FIZZONASCO Piano S1 - 1-2

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
* appartamento	mq	94,00	100%	94,00
balconi	mq	15,00	25%	4,00
lastrico solare	mq	100,00	10%	10,00
** posto auto	mq	7,00	40%	2,80

111,00 (commerciali)

NB: Il valore di vendita di seguito stimato è da intendersi a corpo e non a misura.

* nella superficie è compresa anche la cantina e la quota millesimale di proprietà delle parti comuni.

** posto auto assegnato in uso perpetuo dall'originaria parte venditrice (vds. Rogito allegato).

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto in qualità di esperto, nominato dal Giudice, 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, del 24/02/2026 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 prezzo dell'unità immobiliare e dei suoi accessori, come di seguito determinato, 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 in fase d'asta pubblica.



9.2. Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2025 – zona E1 – Suburbana Fizzonasco di Pieve Emanuele, per immobili civili in normale stato conservativo: quotazioni minimo 1.500 €/mq a 2.000 €/mq.
- Borsino Immobiliare.it del Marzo 2026, Zona Fizzonasco, per abitazioni civili in stabili di fascia media: quotazioni da 1.516 €/mq a 2.290 €/mq.

Valori di mercato relativi ad immobili posti attualmente in vendita da operatori locali, coevi con quello oggetto della presente stima e comparabili per tipologia e metodo costruttivo; il prezzo di ogni singola unità immobiliare (comparativo da 1 sino a 3) che segue è stato abbattuto del 6% per normale sconto trattativa (*).

9.3. Valutazione del lotto Unico.

Comparabile 1:

Tipo fonte: offerta di vendita immobiliare;

Data offerta: 23/01/2026;

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento composto da 3 locali, piano T (su 3 piani f.t.), superficie mq 100, bagno, no ascensore, 1 balcone, 2 camere da letto;

Indirizzo: Fizzonasco, **Via Fizzonasco 4**;

Prezzo: 216.000 euro pari a 2.160 €/mq.;

Comparabile 2:

Tipo fonte: offerta di vendita immobiliare;

Data offerta: **immobile venduto**;

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento composto da 3 locali oltre cucina abitabile, piano 3° (su 6 piani f.t.), superficie mq 98, 2 bagni, ascensore, 1 balcone, 2 camere da letto;

Indirizzo: Fizzonasco, **Via Marche 2**;

Prezzo: 220.000 euro pari a 2.250 €/mq.;



Comparabile 3:

Tipo fonte: offerta di vendita immobiliare;

Data offerta: 23/04/2026;

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento composto da 4 locali, piano 3° (su 6 piani f.t.), superficie mq 115, 2 bagni, ascensore, 2 balconi, 2 camere da letto;

Indirizzo: Fizzonasco, **Via Abruzzi 5**;

Prezzo: 249.000 euro pari a 2.050 €/mq.;

CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo	216.000,00	220.000,00	249.000,00
Data (mesi)	3	venduto	1
Superficie appartamento (mq)	100,00	98,00	115
Servizi (bagni n.)	1	2	2
piano	terreno	terzo	terzo
Stato di manutenzione	discreto	discreto	discreto

VALORE STIMA LOTTO UNICO APPARTAMENTO E ACCESSORI VIA FIZZONASCO 4

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq.	Valore complessivo
Abitazione economica	A/3	111,00	2.050	227.500,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocate l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



9 . 5 . Adeguamenti e correzioni della stima, quota spettante a ciascun comproprietario

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

Valore Lotto Unico (Appartamento con terrazzo e posto auto):	€	227.500,00.
--	---	-------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€	11.375,00.
---	---	------------

Prezzo a base d'Asta lotto unico al netto delle riduzioni:	€	216.125,00.
---	----------	--------------------

Rate condominiali insolute ultimo biennio da porre

In carico all'aggiudicatario (vedi paragrafo 6 .)	€	7.877,32.
---	---	-----------

Quota di valore all'attualità del 4/9 di proprietà di xxxxx:	€	96.055,55.
---	----------	-------------------

Quota di valore all'attualità del 5/9 di proprietà di xxxxx:	€	120.069,44.
---	----------	--------------------

N.B.: Prezzo base d'asta a corpo 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 all'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

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive. Si consiglia la verifica e la messa a norma degli impianti.

Il sottoscritto Arch. Roberto Maccabruni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail ordinaria in data 29/04/2026

