

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 609/2022

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

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA

per pignoramento dell'intero immobile

LOTTO UNICO: unità immobiliare in COMUNE MILANO (MI)

VIA ERNESTO BREDA n. 44

(appartamento con cantina)



Esperto estimatore: arch. Paolo Delfino

Corso Sempione 51 – 20145 POGLIANO MILANESE

delfino@architettodelfino.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Comune di MILANO (MI) – VIA ERNESTO BREDA n. 44

Categoria: **A4 [abitazioni di tipo POPOLARE]**

Dati Catastali: **Foglio 106 Particella 19 Subalterno 708**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Barbara Delfini (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è libero.

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

- **XX**
Diritto di: Proprietà per 1/2
- **XX**
Diritto di: Proprietà per 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 112.000,00**

LOTTO UNICO

(appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, nel condominio di Via Ernesto Breda n.44, al piano primo, monolocale con angolo cottura, servizio igienico cieco e doppio ripostiglio. Completa la proprietà cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **piena proprietà** dell'immobile **identificato al Foglio 106 Particella 19 Subalterno 708** di proprietà:

- **XX**
Diritto di: Proprietà per 1/2
- **XX**
Diritto di: Proprietà per 1/2

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati:

- **XX**
Diritto di: Proprietà per 1/2
- **XX**
Diritto di: Proprietà per 1/2

Dati identificativi: **Foglio 106 Particella 19 Subalterno 708**

Dati classamento: Zona censuaria 3, Categoria **A/4**, Classe 4, Consistenza 2,5 vani

Rendita: Euro 277,60

Indirizzo: VIA ERNESTO BREDA n. 44 Piano 1-S1

Dati di superficie:

Totale: 37 m2

Totale escluse aree scoperte: 37 m2

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 31725.1/2006) del 12/05/2006 Pratica n. MI0306004 in atti dal 12/05/2006; variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 77207.1/2005) del 12/05/2005 Pratica n. MI0387528 in atti dal 12/05/2005; variazione nel classamento (n. 78047.1/2004) del 17/09/2004 Pratica n. MI0587574 in atti dal 17/09/2004; fusione (n. 41536.1/2003) del 07/07/2003 Pratica n. 606160 in atti dal 07/07/2003

1.4. Coerenze

- dell'appartamento da nord ed in senso orario: Via Breda; proprietà di terzi; vano scala comune; bene comune ai sub. 707 e 708; proprietà di terzi.
- Della cantina: cantina di proprietà di terzi, parte comune, cantina di proprietà di terzi su due lati.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Si precisa che le coerenze sono desunte dalla scheda catastale allegata alla presente ma che, relativamente alla cantina, non è possibile accedervi per realizzazione di muratura in spazio comune. Tale opera ha incluso la cantina di proprietà. Si attendono indicazioni da parte dell'amministratore di condominio.

1.5. Note: si segnala che il sub. 708 alla particella 19 deriva dalla variazione catastale del sub. 705 avvenuta in data 12/05/2005 pratica n. MI0387528. A sua volta il mappale 705 deriva dalla fusione del sub. 42 e 43 avvenuta in data 07/07/2003 pratica n. 606160.

Si precisa che all'unità immobiliare compete, come da atto d'acquisto, anche la quota di un mezzo in comproprietà con il sub. 707 dello spazio di pianerottolo identificato nel locale Catasto Fabbricati al Fg. 106, Mapp. 19, Sub. 709.

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

Si precisa che per mero errore materiale, nell'atto di pignoramento è stato riportato un codice fiscale errato del sig. **XXXXXXXXXXXXX**. Il corretto codice fiscale è: CF **XXXXXXXXXXXXX**, riportato correttamente nella trascrizione dell'atto.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI)

Fascia/zona: zona D35 – Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali al dettaglio, farmacia, teatro Arcimboldi, università Bicocca

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Greco-Pirelli

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre interrato, di antica edificazione, con affaccio su via Breda

- struttura: mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: da vano scala comune privo di servizio ascensore;
- ascensore: non è presente ascensore condominiale;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone

Si segnala che recentemente l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione per quanto riguarda le parti comuni (facciate). Si segnala altresì che sono in corso opere di riqualificazione del sottotetto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Appartamento:

- esposizione: singola con presenza di unica finestra;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle per bagno;
- pavimenti: ceramici;
- infissi esterni: in PVC doppio vetro protetti da persiane il legno;
- porte interne: in legno tamburato; porta d'ingresso blindata
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni a parete e caldaia murale interna. Il funzionamento non è stato verificato.
- imp. di condizionamento: non presente.
- servizio igienico: unico bagno non finestrato con wc, bidet, lavabo, vasca e attacco lavatrice. Non a norma in quanto non disimpegnato.
- altezza dei locali: 307 cm
- condizioni generali dell'appartamento: modeste.

Si segnala che il ripostiglio cieco presente viene utilizzato come cucina. Tale spazio non ha requisiti igienico-sanitario come locale cucina.

Ripostiglio/cantina:

- accesso: da vano scala comune e spazio comune;
- Porta: in lamiera con chiave

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile, che ospita l'unità abitativa oggetto di valutazione, sorge tra il quartiere Greco e Precotto, a ridosso delle linee ferroviarie. Si tratta di quartiere che ha avuto un forte sviluppo a seguito della realizzazione dell'università statale Bicocca, che sorge non lontano. Di fatto l'immobile è ubicato nella zona oltre la ferrovia che ha trovato uno sviluppo minore rispetto le aree attigue.

Il quartiere è principalmente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche:

non presente

Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del secondo sopralluogo eseguito in 18/02/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Barbara Delfini (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è libero. L'immobile non è più abitato da tempo come già evidenziato nel precedente relazione datata 08/04/2024.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 12/02/2024. Con comunicazione pervenuta in data 21/02/2024 Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale II di Milano, Ufficio di Milano 3 *in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, si comunica che dalle verifiche in A.T., sui soggetti eseguiti per l'immobile oggetto della procedura, non risultano contratti di locazione/comodato registrati.*

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuta. **(all.3)**

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari

- XXX

Diritto di: Proprietà per 1/2

- XXX

Diritto di: Proprietà per 1/2

In forza di atto di compravendita del 30/01/2007 ricevuto dal Notaio Brambilla Alessandra, in Milano (MI), numero 9461/5428 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 01/03/2007 ai numeri 15263/8740

Si precisa che all'unità immobiliare compete, come da atto d'acquisto, anche la quota di un mezzo in comproprietà con il sub. 707 dello spazio di pianerottolo identificato nel locale Catasto Fabbricati al Fg. 106, Mapp. 19, Sub. 709.

Si allega, in calce alla presente, copia dell'atto.

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Giovanni Averoldi in data 08/06/2005 N. 103270/33973 di rep., registrata a Monza il 16/6/2005 N. 6671 serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 1 il 17/6/2005 N. 43592/24034.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di compravendita del 28/05/2004 ricevuto dal Notaio Schiavi Marco Selvino, in Milano (MI), numero 12419/5612 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 07/06/2004 ai numeri 41610/23456

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di compravendita del 23/07/2003 autenticato dal Notaio Ajello Alfonso, in Milano (MI), numero 393839 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 11/08/2003 ai numeri 68144/44418,

Relativamente al sub. 42

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- divenne usufruttuario per la quota di 1/1 con ricongiungimento di usufrutto del 16/07/1981 in morte di Tosetto Amalia nata a Badia Polesine (RO) l'01/07/1907;
- divenne nudo proprietario per la quota di 1/1 con atto di donazione del 11/02/1980 ricevuto dal Notaio Albino Chiesa, in Milano (MI), numero 82539/8077 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 29/02/1980 ai numeri 9511/7864, da XXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente al sub. 43

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

divenne proprietario per la quota di 1/1 con sentenza di acquisto per usucapione del 19/11/2002, emessa dal Tribunale di Milano, numero 12109/14005 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 05/12/2002 ai numeri 76708/46038, da XXXXXXXXXXXXXXX

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate, , alla data del 12/09/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.5)** alla data del 12/02/2024 ed integrato alla data del 06/03/2026 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Atto giudiziale ordinanza di divisione giudiziale trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 03/02/2025 ai numeri 6391/4682 a favore e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Immobile oggetto di pignoramento identificato al foglio 106 mappale 19 sub. 708 del comune di Milano in Via Ernesto Breda n.44

• **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**

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

• Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile a rogito del dott. Alessandra Brambilla in data 30/01/2007 ai nn. di rep. 9462/5429 iscritta in data 01/03/2007 ai numeri 15264/3347, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede in MILANO, codice fiscale 13263030150, a carico di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Diritto di proprietà per 1/2) e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Diritto di proprietà per 1/2)

Immobile oggetto di ipoteca identificato al foglio 106 mappale 19 sub. 708 del comune di Milano in Via Ernesto Breda n.44

Ipoteca iscritto per la somma totale € 270.000,00 di cui di capitale € 135.000,00 e per una durata di anni 25

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile a rogito del dott. Averoldi Giovanni in data 08/06/2005 ai nn. di rep. 103271/33974 iscritta in data 17/06/2005 ai numeri 43593/10360, a favore di ANCA POPOLARE DI INTRA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA., con sede in VERBANIA, codice fiscale 00118720036, a carico di **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**. Debitori non datori di ipoteca **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile oggetto di ipoteca identificato al foglio 106 mappale 19 sub. 708 del comune di Milano in Via Ernesto Breda n.44

Ipoteca iscritto per la somma totale € 255.000,00 di cui di capitale € 101.970,00 e per una durata di anni 25

• Pignoramenti

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 26/07/2022 ai numeri 62107/43433 a favore di Condominio Breda 44 di Via Breda n.44 in Milano, sede Milano (MI), codice fiscale 80152860153 e contro **XXX** (Diritto di proprietà per 1/2)

Immobile oggetto di pignoramento, nella quota di 1/2 di proprietà identificato al foglio 106 mappale 19 sub. 708 del comune di Milano in Via Ernesto Breda n.44

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 26/07/2024 ai numeri 53110/39841 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., sede Conegliano (TV), codice fiscale 05256490268 e contro **XXX** (Diritto di proprietà per 1/2) e **XXX** (Diritto di proprietà per 1/2)

Immobile oggetto di pignoramento identificato al foglio 106 mappale 19 sub. 708 del comune di Milano in Via Ernesto Breda n.44

• Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala che il sub. 708 alla particella 19 deriva dalla variazione catastale del sub. 705 avvenuta in data 12/05/2005 pratica n. MI0387528. A sua volta il sub.705 deriva dalla fusione del sub. 42 e 43 avvenuta in data 07/07/2003 pratica n. 606160.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'amm. Mario Gallè con studio in Viale Gran sasso n.37

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa 1.000,00/1.200,00 € (stimato)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Si precisa che il condominio di Via Breda 44 è procedente nella presente procedura esecutiva per un importo di euro 4.420,34 oltre ulteriori interessi fino al definito soddisfo, tassa di registro e spese di notifica e iva ove prevista.

Si segnala che attualmente sono in corso opere relative al recupero a fini abitativi del sottotetto. Attualmente il ponteggio, utilizzato per il rifacimento della facciata è stato rimosso per la porzione verso strada ma è ancora posato per le opere in copertura.

Cause in corso: non segnalate

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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.

Relativamente alla cantina si segnala che la stessa è occlusa dalla realizzazione di tavolato con porta chiusa a chiave. La proprietà, o chi ha realizzato tale intervento, non è identificabile. Sarà necessario definire come procedere in fase di vendita del bene.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile NON dispone di ascensore al servizio dei piani. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione ai bagni, per adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967

A livello condominiale è stata presentata pratica edilizia DIA per installazione canna fumaria esterna a condominio residenziale in data 30/04/2008 prot. n. 361966000 (Numero workflow WF/2008/3507) e CILA superbonus (JPE/19115/2022) prot. 317362/2022 del 08/06/2022 per adeguamento sismico delle strutture in muratura portante tramite inserimento di fibre in acciaio e carbonio realizzate con reti poste in modo orizzontale e verticale sulle strutture esistenti composte da maschi murari. Realizzazione di un cordolo in c.a. nel piano sottotetto sulle murature stesse.

Per l'immobile oggetto di valutazione sono state eseguite opere in forza dei seguenti provvedimenti:

- comunicazione presentata al Comune di Milano - Consiglio di Zona 2 - in data 10/4/2003 PG 1209112/2003 RI 1442/2003;
- DIA presentata al Comune di Milano in data 2/7/2004 PG. 705511/2004;

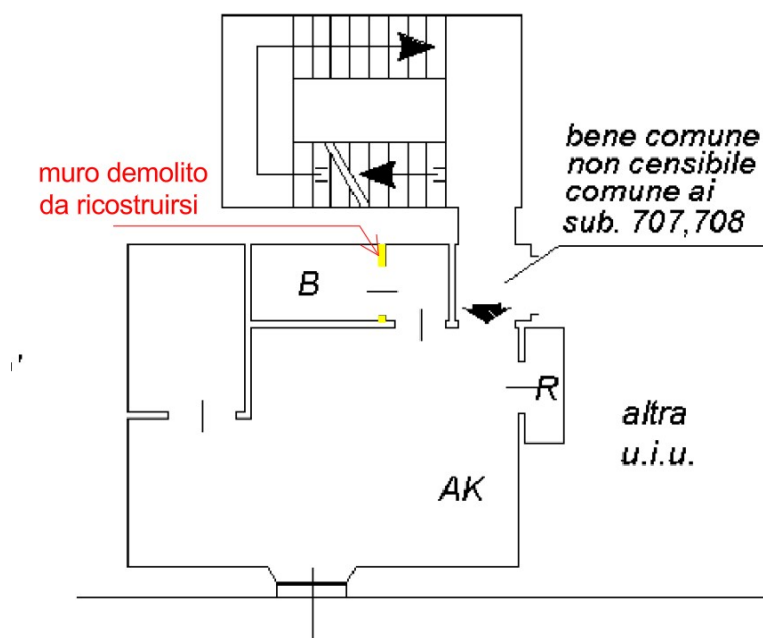
- DIA presentata al Comune di Milano in data 18/3/2005 PG. 270672/2005;
- Dichiarazione di Fine lavori presentata al Comune di Milano in data 13/5/2005 PG. 469668/2005

Il sottoscritto ha richiesto copia della documentazione edilizia presso il comune di Milano. Ad oggi il comune non ha ancora fornito la documentazione richiesta. È stata reperita, ed è allegata alla presente relazione la DIA presentata al Comune di Milano in data 18/3/2005 PG. 270672/2005.

7.2. Conformità edilizia:

In riferimento al mancato reperimento di tutta la documentazione comunale, il sottoscritto non è in grado di dichiarare la regolarità dello stesso.

Si segnala però che, in riferimento all'ultima pratica edilizia presentata (DIA presentata al Comune di Milano in data 18/3/2005 PG. 270672/2005), il bagno presente non risulta disimpegnato dal locale cucina/soggiorno come previsto per legge. Questo a seguito della demolizione del muro divisorio tra bagno e disimpegno creando, di fatto un bagno più ampio non disimpegnato. A livello edilizio sarà necessario realizzare nuovo muro di separazione, con una porta, al fine di creare un disimpegno tra il bagno e la cucina.



Relativamente alla cantina si segnala che, attualmente, è stata realizzata una parete in muratura (si ignora da chi – foto 1 e 2) in una porzione comune del piano cantinato, che, di fatto, impedisce l'accesso alla cantina oggetto della presente esecuzione.

Tale parete e la relativa porta dovranno essere eliminate. Non si esclude che tale intervento sia a carico del condominio.

Le masserizie all'interno dovranno essere smaltite dal futuro acquirente.



Foto 1

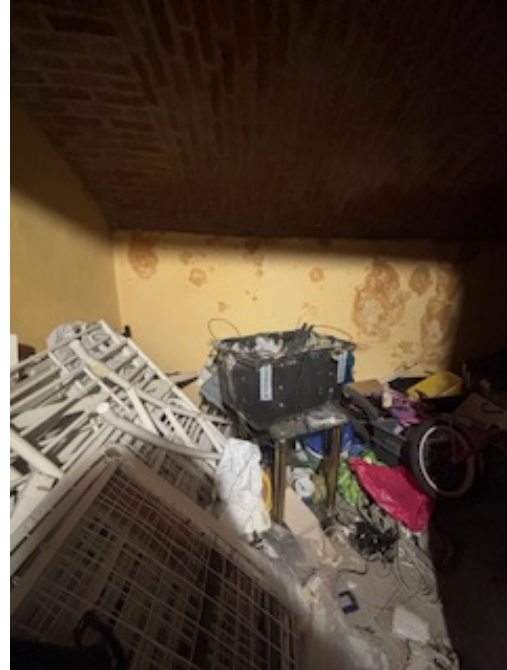
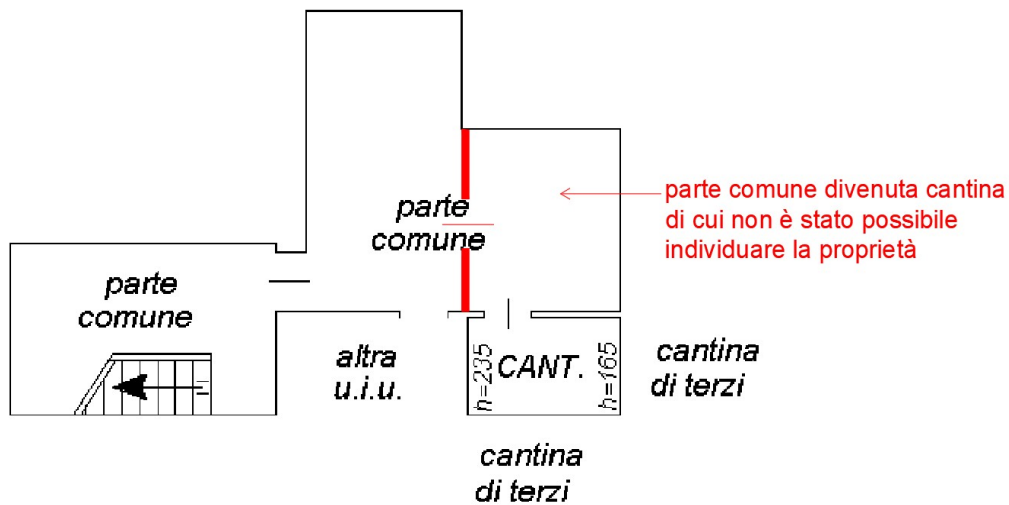


Foto 2



I costi necessari ai ripristini dello stato autorizzato sono stimati dallo scrivente in Euro 7.000,00 che sono stati detratti dal valore di stima del bene.

7.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco non è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.

Si segnala che il tavolato di separazione tra bagno e disimpegno è stato rimosso creando, di fatto, un bagno più ampio privo di disimpegno. Per legge dovrà essere ripristinato. La stima ha già tenuto conto di tali costi.

La cantina al piano interrato non è conforme allo stato dei luoghi.

L'altezza dei locali indicati in scheda catastale (h cm 300) differenzia rispetto il rilevato (h cm 307).

Al fine della regolarizzazione catastale sarà necessario ripristinare quanto autorizzato a livello comunale.

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 massima, 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.	36,5	100%	36,5
Ripostiglio	mq.	5,0	30%	1,5
		41,5		38,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Si precisa che il sottoscritto ha, in questa fase, considerato la superficie della cantina di proprietà come da dimensioni ricavata da scheda catastale.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Le misure sono indicative, il bene viene comunque venduto a corpo.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 – zona B1 comune di MILANO - zona D35 – Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 2.750,00 (Euro/mq) / prezzo max. 3.900,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Periodo: marzo 2024

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo min. 2.631,00 / prezzo max. 3.050,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A4	38,0	€ 3.300,00	€ 125.400,00
				€ 125.400,00

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

VALORE LOTTO 001 € 125.400,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 6.270,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - nonché parziale riconoscimento dei costi per la demolizione del tavolato al piano cantinato e la realizzazione della porta nella cantina di proprietà, compreso oneri di discarica, indicative: **-€ 7.000,00**

Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO € 112.130,00

Arrotondamento: € 112.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda alla relazione in particolar modo alla questione legata alla cantina.

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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 li: 11/03/2026

l'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4) Atto d'acquisto
- 5) Vicoli giuridici
- 6) Documentazione comunale

