



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 428/2022

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

AGGIORNAMENTO AL 21-01-25

promossa da:

Debitore:

+

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2025 ore 10.30

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Immobile tipo Abitazione

Via Roma n 7 – Sedriano- MI -



Dati Catastali

Corpo A

Beni in Sedriano Via De Amici 23 ex Via Roma n 7 -

Unità residenziale – Abitazione, Deposito/magazzini, identificati al N.C.E.U. di Sedriano

Imm. n 1 - foglio 4 mapp. 325 sub 715 P.T1 Cat A/3 vani 9,5 mq p.t. 95 fruibile da ristrutturare
p. primo + 180 non fruibile

porticato fruibile mq 72. Fruibile

Mq 95 + 180 = Tot. 275 m + 72 = **mq. 347,00**

Imm. n 2 – foglio 4 mapp. 325 sub 716 P.T. Cat C2 Magazzini mq. 86 fruibile ma pericolante

Imm. n 3 – foglio 4 mapp. 325 sub 717 P.T. Cat C2 Magazzini mq. 26 pericolante

Imm. n 4 – foglio 4 mapp. 325 sub 718 P.T. Cat C2 Magazzini mq 106 pericolante

Imm. n 5 – foglio 4 mapp. 325 sub 719 P.T. Cat C2 Magazzini mq 37 pericolante

Imm. n 6 – foglio 4 mapp. 325 sub 720 P.T. Cat C2 Magazzini mq 38 pericolante

Imm. n 7 – foglio 4 mapp. 325 sub 721 P.T. e p.p. Cat C2 Magazzini mq 313 pericolante depositi distrutti

Imm. n 8 – foglio 4 mapp. 325 sub 722 P.T. Cat A/4 vani 5 mq P.T 31.5 + P.P. 31.5 = 63 da ristrutturare

Imm. n 9 – foglio 4 mapp. 325 sub 723 P.T. Cat A/4 vani 4 mq P.T. mq 30

+ P.P. 70 (p.p. **non visitabile occupato da terzi**)

Imm. n 10 – foglio 4 mapp. 325 sub 724 P.T. Cat A/4 vani 2.5 mq 48.00 accessibile

Imm. n 11 – foglio 4 mapp. 325 sub 725 P.T. Cat C/2 Magazzini e Loc. Deposito mq 161 ... 134 (crollato inaccessibile)

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta libero, sono presenti dei mobili.

La presente perizia sostituisce la precedente in funzione del sopralluogo avvenuto in data 21-01-25 alle ore 11.00 al fine di individuare i confini certi in merito alle unità catastali riportate in atto di pignoramento, sulla scorta delle planimetrie catastali.

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica presso l'agenzia delle entrate e ad oggi non insistono contratti di locazione e/o comodato d'uso.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto A da libero: € 250.000,00

Lotto B da libero: € 135.000,00

Note

Riguardo gli immobili si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.



LOTTO

(N. 3 Abitazioni p.t + p. 1 oltre magazzini e terreno

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A + B

1.1. Descrizione del bene

- 1.2. In Comune di Sedriano, sito identificato in atto di pignoramento in via Roma 7 ma sullo stradario corrispondente con Via De Amicis n 23 piano terra e primo (MI), una serie di locali sia ad uso abitativo che ad uso deposito/magazzini, facenti parte di un complesso del tipo rurale o vecchia costruzione, posti in parte perimetralmente ad un ampio giardino mentre in parte all'interno di quest'ultimo.

L'intera unità meglio conosciuta come Cascina Tiraboschi, è accessibile da più ingressi, ed è caratterizzato da zone destinate ad abitazione e zone destinate a deposito e magazzino. Alcune delle stesse, risultano non accessibili, poiché pericolanti o in parte crollate. Tutta la struttura ricade in centro storico in adiacenza alla più conosciuta Villa Colombo.

Tutti i fabbricati ad uso abitativo si sviluppano in un'altezza di due elevazioni fuori terra.

Al fine di meglio identificare la situazione si rimanda alla documentazione fotografica.

(Allegato 1 - Documentazione Fotografica)

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

60/100 [REDACTED]

17/100 [REDACTED]

23/100 [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Sedriano, come segue: (all. 5)

Beni in Comune di Sedriano, Via Roma 7

Beni in Sedriano Piazza Roma n 7 -

Unità residenziale – Abitazione, Deposito/magazzini, identificati al N.C.E.U. di Sedriano

Imm. n 1 - foglio 4 mapp. 325 sub 715 P.T1 Cat A/3 vani 9,5 mq p.t. 95 fruibile da ristrutturare
p. primo + 180 non fruibile

porticato fruibile mq 72. Fruibile

Mq 95 + 180 = Tot. 275 m + 72 = **mq. 347,00**

Imm. n 2 – foglio 4 mapp. 325 sub 716 P.T. Cat C2 Magazzini mq. 86 fruibile ma pericolante



Imm. n 3 – foglio 4 mapp. 325 sub 717 P.T. Cat C2 Magazzini mq. 26 pericolante
Imm. n 4 – foglio 4 mapp. 325 sub 718 P.T. Cat C2 Magazzini mq 106 pericolante
Imm. n 5 – foglio 4 mapp. 325 sub 719 P.T. Cat C2 Magazzini mq 37 pericolante
Imm. n 6 – foglio 4 mapp. 325 sub 720 P.T. Cat C2 Magazzini mq 38 pericolante
Imm. n 7 – foglio 4 mapp. 325 sub 721 P.T. e p.p. Cat C2 Magazzini mq 313 pericolante depositi distrutti
Imm. n 8 – foglio 4 mapp. 325 sub 722 P.T. Cat A/4 vani 5 mq P.T 31.5 + P.P. 31.5 = 63 da ristrutturare
Imm. n 9 – foglio 4 mapp. 325 sub 723 P.T. Cat A/4 vani 4 mq P.T. mq 30
+ P.P. 70 (p.p. **non visitabile occupato da terzi**)
Imm. n 10 – foglio 4 mapp. 325 sub 724 P.T. Cat A/4 vani 2.5 mq 48.00 accessibile
Imm. n 11 – foglio 4 mapp. 325 sub 725 P.T. Cat C/2 Magazzini e Loc. Deposito mq 161 ... 134 (crollato inaccessibile)

Dati derivanti da: Nota di trascrizione del 24/02/2005 Registro particolare 12443 reg. Gen. 24958. Atto tra vivi - Compravendita

1.5. Coerenze

Della particella 325 contenente tutte le unità: a nord altra proprietà ad est strada comunale, sud part. 326 comune;

Del Box: non presente.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Sedriano, (Milano)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Abitazione + deposito e magazzini

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria, farmacia, negozi

Principali collegamenti pubblici: riscontrati

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km autostrada

Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Trattasi di più edifici in muratura, e si compone in più unità abitative con annesse depositi o magazzini sia al chiuso che all'aperto. Gli edifici si compongono per lo più di due elevazioni fuori terra.

L'area è ad uso residenziale costruito in data antecedente al 1966.

- struttura: in muratura verticale, miste a solai lignei o in putrelle.
- facciate: rivestimento in intonaco di tipo civile;
- accesso: diretto da corte interna o da strada presenti cancello e portone;
- scala interna: scale, internamente a rampe con configurazione ad L;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: è da dividersi in più corpi, di fatto vi sono degli ambienti abitati e



ambiente completamente abbandonati e crollati;

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Corpo A:

Appartamento A sub 715:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, ceramica in cucina, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.20;
- pavimenti: piastrelle in ceramica e nel bagno;
- infissi interni: in legno, datati;
- infissi esterni; persiane ove presenti
- porta d'accesso: semplice rivestita in legno, unica mandata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente con caldaia e radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, wc, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,80,
- condizioni generali delle unità abitative e delle pertinenze: l'intera struttura è composta da più sub, tutti quelli destinati ad abitazione risultano integri nella loro caratteristiche strutturali, ma necessitano di un intervento di ristrutturazione importante, dal rifacimento degli impianti alle rifiniture.

Appartamento B sub 722 e C sub 723:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, ceramica in cucina, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.20;
- pavimenti: piastrelle in ceramica e nel bagno;
- infissi interni: in legno, datati;
- infissi esterni; persiane ove presenti
- porta d'accesso: semplice rivestita in legno, unica mandata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia solo in parte o non presente;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, wc, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3.00,



Deposito o magazzini:

Per tutti i sub destinati a C/2 come magazzini necessitano di interventi strutturali notevoli.

Di fatto questi sono tutti privi di tetto, crollato e con i solai intermedi da rivedere.

Per alcune porzioni di essa, sull'area in corte occorre intervenire sull'intera struttura anche quella muraria. Necessitano di interventi consistenti

2.3.

Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona centrale del Comune di Sedriano, ed è un comune italiano di 12.999 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Fa parte dell'hinterland ovest di Milano e del territorio del Magentino. Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale prevalentemente con ampie aree destinate al verde pubblico e grandi centri commerciali.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica. No

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente, da verificare

2.6. Certificazioni di idoneità statica/abitabilità:

Non riscontrabile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero. **(all. 2 verbale di accesso).**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalla ricerca inoltrata all'agenzia delle Entrate non risultano presenti contratti di locazione e /o comodato d'uso.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

2. 60/100 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

3. 17/100 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

5. 23/100 di proprietà di [REDACTED]

5.1. Precedenti proprietari

1.

[REDACTED]

[REDACTED] per 1/3

[REDACTED]

[REDACTED] per 1/3



In forza di successione in morte sig.ra [REDACTED] apertasi il 13-12-1978, dichiarazione di successione registrata a Milano al n 3914 vol. 78 trascritta a Pavia il 29-08-1979 ai n. 6531/4993.

(all.4)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**
Non presenti
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
Non presenti
Eventuali note:

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

- **Pignoramento**

TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 5798 Registro Generale 8690 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8675 del 07/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- **Iscrizioni**

nessuna

- **Annotazioni**

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1624 del 23/07/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

ANNOTAZIONE del 23/07/2012 - Registro Particolare 1624 Registro Generale 11656 Pubblico ufficiale VENEZIA STEFANO Repertorio 97511/15233 del 16/07/2012 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7024 del 2012

ANNOTAZIONE del 23/07/2012 - Registro Particolare 1625 Registro Generale 11657 Pubblico ufficiale VENEZIA STEFANO Repertorio 97511/15233 del 16/07/2012 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7023 del 2012

ISCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 22/07/2015 - Registro Particolare 6723 Registro Generale 10151 Pubblico ufficiale CONSIGLIO DI STATO Repertorio 839/2015 del 19/02/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ANNULLAMENTO CONVENZIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 22/07/2015 - Registro Particolare 6724 Registro Generale 10152 Pubblico ufficiale CONSIGLIO DI STATO Repertorio 839/2015 del 19/02/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE del 09/11/2016 - Registro Particolare 11517 Registro Generale 17942 Pubblico ufficiale CAPUTO RAFFAELLA Repertorio 35629/23400 del 02/11/2016 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1221 del 27/04/2023 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

TRASCRIZIONE del 16/11/2016 - Registro Particolare 11737 Registro Generale 18306 Pubblico ufficiale CAPUTO RAFFAELLA Repertorio 35629/23400 del 02/11/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 05/07/2017 - Registro Particolare 7075 Registro Generale 11095 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19160 del 10/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1169 del 21/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 28/01/2019 - Registro Particolare 749 Registro Generale 1219 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1957 del 15/11/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
Nota disponibile in formato elettronico

7. (all. 03 visura ipotecaria)

6 CONDOMINIO

Non vi è condominio

8.1 Spese di gestione condominiale

Non ci sono spese condominiali.

8.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

E' opportuno prima del trasferimento verificare il diritto di prelazione da parte della Soprintendenza

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è edificata in data antecedente al 1967, è stata inoltrata istanza di accesso atti presso il Comune di Sedriano ma ad oggi non sono state inviate informazioni in merito. I beni in oggetto risultano azionati da vigente PGT del Comune di Sedriano e rientrano nel TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO -

NAF - Nucleo di antica formazione

Tutti i sub come da atto risultano sottoposte al vincolo storico culturale e architettonico ai sensi della legge del 1° giugno 1939 n 1089 come da D.M. notificato il 7 agosto del 1964; con diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali o degli Enti Previsti dalla Legge.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico:

8.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Sedriano-

- È stata presentata istanza di accesso atti in data 14-04-24 ma ad oggi non si sono avute risposte in merito.
- **Conformità edilizia:**



8. Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'abitazione risulta parzialmente conforme a riguardo della sagoma e dei confini e parzialmente degli interni.

- **Conformità catastale**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, le unità risultano solo in parte conformi. Occorre una rettifica previo un allineamento urbanistico con la definizione degli accessi.

(all. 5 visura e plan. Catastale)

8 CONSISTENZA

9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda" effettuata sul posto dallo/a 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: commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abit. sub 715 p.t + p.	mq.	270,0	80%	216,0
veranda sub 715	mq.	72,0	30%	21,6
C/2 p.t sub 716	mq.	86,0	50%	43,0
C/2 p.l sub 725	mq.	137,0	35%	48,0
C/2 p.t sub 717	mq.	26,0	35%	9,1
C/2 p.t sub 718	mq.	64,0	35%	22,4
C/2 p.t. sub 719	mq.	37,0	50%	18,5
C/2 p.t. sub 720	mq.	38,0	50%	19,0
C/2 p.t. sub 721	mq.	313,0	35%	109,6
abit. sub 722 p.t + p.	mq.	125,0	80%	100,0
abit. sub 723 p.t	mq.	30,0	80%	24,0
abit. sub 723 p.l con accesso dal sub 326	mq.	70,0	80%	56,0
abit. Sub 724 p.t con accesso dal sub 326	mq.	44,9	80%	35,9
terreno part. 325	mq.	500,0	10%	50,0
1.812,9			773,0	
mq. lordi			mq. commerciali	

N.B. in giallo sono riportati due sub dove l'accesso avviene sia al piano terra ed al piano primo attraverso la particella **326** facente parte di altre proprietà.

Tale situazione accade presumibilmente, perché originariamente tutte le unità abitative erano di un unico proprietario.

Al piano primo, la particella **723 di proprietà** [REDACTED], concede l'accesso a due vani adiacenti tramite un passaggio non riportato in catastale. Per la 326, sub di altra ditta questo è l'unico accesso.

Occorre che vengano regolarizzate queste condizioni, realizzando una parete di chiusura tra le due unità individuate come da planimetria catastale integrativa che si allega e due aperture verso i sub 723 a piano terra e 722 al piano primo. Quest'ultimo usufruisce di accesso tramite la scala esterna sul cortile di esclusiva proprietà, part 325.

(allegato integrativo sub. 723 e 724 di proprietà [REDACTED])

10.1. Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto 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 al momento dell'aggiudicazione.

10.2. Fonti d'informazione

Valore Immobiliare:

- Valore indicativo OMI di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona. Anno 2024 - 1 Semestre - Valore da 1350 + 1550 = **2.900,00 /2 (Euro/mq).**

Valore medio **€ 1.450,00**

Il valore assunto considerando la tipologia edilizia, e lo stato di **manutenzione generale** sarà ridotto del **40%** pertanto è pari a €/mq **€ 870,00**

- Valore immobiliare Omi Magazzini di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona. Anno 2024 - 1 Semestre - Valore da 395 + 540 = **€ 935,00 / 2 = €/mq 467,50**

Lo stesso dicasi per il valore dei magazzini dove si applicherà la riduzione del 40% = € 280,00

Valutazione LOTTO A - Abitazione sub 715 + magazzini adiacenti

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione sub 715	A/4	216,0	€ 870,00	€ 187.920,00
veranda sub 715	A/4	21,0	€ 870,00	€ 18.270,00
magazzini sub 716	C/2	43,0	€ 280,00	€ 12.040,00
magazzini sub 725	C/2	48,0	€ 280,00	€ 13.440,00
magazzini sub 717	C/2	9,1	€ 280,00	€ 2.548,00
magazzini sub 718	C/2	22,4	€ 280,00	€ 6.272,00
magazzini sub 719	C/2	18,5	€ 280,00	€ 5.180,00
magazzini sub 720	C/2	19,0	€ 280,00	€ 5.320,00
magazzini sub 721	C/2	109,6	€ 280,00	€ 30.688,00
				€ 281.678,00

Valutazione LOTTO B - Abitazione sub 722 + Abitazione sub 723

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione sub 722 p.t. e p.	A/4	100,0	€ 860,00	€ 86.000,00
Abitazione sub 723 p.t.	A/4	24,0	€ 860,00	€ 20.640,00
Abitazione sub 723 p.p.	A/4	35,9	€ 860,00	€ 30.874,00
terreno part. 325		50,0	€ 400,00	€ 20.000,00
				€ 157.514,00



La superficie totale riscontrata lorda sulla scorta delle planimetrie catastali è di circa Mq. 1.812,00

sup. commerciale di circa mq. 773,00

Valutazione LOTTO A

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.

Nessuna riduzione invece viene applicata per eventuale locazione poiché lo stesso non risulta locato. **€ 281.678,00**

• **VALORE LOTTO 001** € 281.678,00

Riduzione del valore del 8% per assenza di garanzia per vizi occulti : **-€ 22.534,24**

• per adeguamenti, sanatorie etc etc € 10.000,00

• spese insolite ultimi due anni di condominio € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 249.144,00

riduzione del 25% per presenza di contratto di locazione precedente **€ 0,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero: € 249.144,00

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.



Valutazione LOTTO B

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.

Nessuna riduzione invece viene applicata per eventuale locazione poiché lo stesso non risulta locato. **€ 157.514,00**

• **VALORE LOTTO 002** € 157.514,00

Riduzione del valore del 8% per assenza di garanzia per vizi occulti : **-€ 12.601,12**

• per adeguamenti, sanatorie, opere murarie, di chiusura, apertura passaggi con sub adiacenti sub 722 di proprietà etc etc € 10.000,00

• spese insolute ultimi due anni di condominio € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 134.912,88

riduzione del 25% per presenza di contratto di locazione precedente € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 135.000,00

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 VERIFICA CONFORMITA' AFFITTO

Non necessario perché l'immobile risulta libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

NOTE DA SEGNALARE

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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: 21/01/2025

l'Esperto Nominato
ARCH. G. CATALANO

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visura ipotecaria
- 4) Atto di acquisto – riconoscimento del debito – cessione di immobili
- 5) Visura e plan catastale
- 6) Valori Ag. Entrate + Immobiliare
- 7) Onorario del Ctu + Spese
- 8) Planimetrie integrative esplicative dei confini sub 723

