

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1036/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Bareggio, Via Piave n. 13 (catastalmente Via Milano 16)

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**

Codice fiscale OMISSIS

Studio in OMISSIS - Milano

Telefono OMISSIS

Email: [OMISSIS](mailto:OMISSIS@omissis.it)

Pec [OMISSIS](mailto:OMISSIS@omissis.it)

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Bareggio, Via Milano 16

Categoria: **A4** [Abitazioni popolari]

Dati Catastali: **foglio 8, particella 58, subalterno 702**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero: **Euro 37.045,75**

LOTTO UNICO
BENI IN BAREGGIO, VIA PIAVE N. 13 (catastalmente Via Milano n. 16)
 Appartamento posto al piano primo (2° f.t.)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Bareggio, Via Piave n. 13 (catastalmente Via Milano 16), appartamento al piano primo (2° f.t.) composto da un locale e servizi.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **OMISSIS** nato in [REDACTED] Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia del 2.03.2026, acquisito dal custode del bene, il Sig. OMISSIS (debitore espropriato) risulta residente presso il bene oggetto di procedura in Bareggio, Via Piave 13; la famiglia anagrafica è composta, oltre che dal debitore, dal OMISSIS nato il [REDACTED]

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

(all. 01 – Certificato di residenza del debitore)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio come segue

Intestato 1: **OMISSIS** proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **folio 8, particella 58, subalterno 702.**

Dati classamento: **cat. A/4**, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 36 m², totale escluse aree scoperte 36m² rendita Euro **75.92**

Indirizzo: Comune di Bareggio, Via Milano 16), Piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2008 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2008 Pratica n. MI0208466 in atti dal 05/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16051.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2007 derivante da: DIVISIONE del 05/03/2007 Pratica n. MI0174343 in atti dal 05/03/2007 DIVISIONE (n. 18132.1/2007);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (sub. 10) dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Mappale 56, proprietà di terzi su due lati, corridoio comune e scale comuni; proprietà di terzi.

(all. 02 - Visura storica per subalterno; all. 03 - Planimetria catastale; all. 04 - Estratto di mappa; all. 05 – Estratto di mappa all'impianto)

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Bareggio

Fascia/zona: Periferica/VIA MAGENTA, VIA NOVARA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 130 mt. circa dal bus linea Z620; a 500 mt. circa dai bus linee 424 e 431.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6.4 Km dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano (A50).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente si inserisce all'interno di un complesso residenziale composto da vari corpi di fabbrica disposti all'interno di una corte comune, accessibile da Via Piave (civici da 5 a 37) per mezzo di strada asfaltata priva di cancelli d'accesso. Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile in oggetto si compone di due piani fuori terra e risulta accessibile dalla corte comune.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a doppia falda con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: è presente ballatoio rivolto verso il cortile comune con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: finitura in intonacato tinteggiato;
- accesso pedonale all'area esterna comune: privo di cancello;
- accesso carraio all'area esterna comune: privo di cancello;
- scala per accesso al ballatoio: a rampa unica con rivestimento in pietra;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Bareggio, Via Piave n. 13 (catastalmente Via Milano 16), appartamento al piano primo (2° f.t.) composto da un soggiorno/cucina, vano ripostiglio (ampliato e impropriamente adibito a camera da letto) e bagno. Si segnala che alla data del sopralluogo era stata realizzato nuovo ripostiglio con accesso dal soggiorno/cucina. L'accesso all'appartamento avviene da ballatoio esterno per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: mono affaccio a Sud;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetro normale;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente;
- porte interne: in legno e vetri con ante a battente;

- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e nella parete retro-pensili della cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: non presente. Lo scrivente ha rilevato presenza di radiatore in alluminio nel locale destinata a camera, tuttavia, non risulta presente generatore per la produzione di calore all'interno dell'appartamento;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo con boiler elettrico installato in cucina;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia oltre a predisposizione per carico/scarico lavatrice.
- altezza dei locali: h. mt. 2,69;
- condizioni generali: mediocri.

2.4 Certificazioni energetiche:

Da visura effettuata presso il catasto energetico degli edifici – CENED - relativamente all'immobile oggetto di procedura risulta presentato APE con codice identificativo 1501200026524 in data 24.09.2014, scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito in data 24.09.2024.

(all. 06 - Visura APE Sub. 702)

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: Lo scrivente ha rilevato certificati di conformità degli impianti allegati alla comunicazione di fine lavori del 13.06.2007 **(all. 13)** relativa alla DIA del 5.02.2007,

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso gli immobili è avvenuto il 2.04.2026 alla presenza del sostituto del custode giudiziario; gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore espropriato), il quale risiede presso l'appartamento in oggetto.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di espropriazione aventi quale dante causa il debitore, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola Dell'Emilia, redatta in data 2.12.2025 **(all. 08)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente **(al. 09)** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 10)**, valide fino al 21.04.2026, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS.

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 21.03.2007 n. 19227/13787 di repertorio, registrato a Milano 5 il 30.03.2007 al n. OMISSIS serie 1T e trascritta a Pavia in data 6.04.2007 ai

nn. OMISSIS a carico di OMISSIS.

(all. 09 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 17.01.2006 al 6.04.2007.

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 17.01.2006 n. 18967/13574 di repertorio, registrata a Milano il 21.01.2007 al n. OMISSIS serie 1T, trascritto a Pavia in data 25.01.2007 ai nn.ri OMISSIS a carico di OMISSIS.

N.B.: con l'atto sopra indicato il Sig. OMISSIS acquistava l'immobile identificato al foglio 8, particella 58, subalterno 10 dal cui frazionamento è derivato l'attuale sub. 702, oggetto di procedura espropriativa.

Proprietà per 1/3 di OMISSIS:

Proprietà per 1/3 di OMISSIS:

Proprietà per 1/3 di OMISSIS dal 2.10.1979 al 25.01.2007.

In forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra OMISSIS deceduta in data 15.11.1995 registrata ad Abbiategrasso il 28.03.1996 al n. OMISSIS vol. 34 e trascritta a Pavia il 26.03.2009 ai n.ri OMISSIS.

N.B.: come indicato nella certificazione notarile in atti, in merito alla denuncia di successione sopra indicata risulta:

- **accettazione tacita di eredità** a/f delle Sig.re OMISSIS con atto del Notaio OMISSIS del 17.01.2007 rep. 18967/13574, trascritto a Pavia il 25.01.2007 rep. n.ri 2729/1607

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 12.05.1988 al 15.11.1995.

In forza di atto di divisione a rogito del Notaio Caputo in data 12.05.1988 n. 81860 di repertorio, registrata a Milano il 24.05.1988 al n. OMISSIS serie 2V, trascritto a Pavia in data 27.06.1988 ai nn.ri OMISSIS.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola Dell'Emilia, redatta in data 2.12.2025 (**all. 08**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente (**al. 09**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**), valide fino al 21.04.2026, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevati

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 6.04.2007 nn. OMISSIS derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio OMISSIS del 21.03.2007 rep. nn. 19228/13778 a favore di OMISSIS con sede a Milano e contro OMISSIS

a fronte di Euro 95.000,00 di capitale

Gravante sulla quota di 1/1 del bene oggetto di espropriazione immobiliare.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del OMISSIS rep. n. 21169 trascritto a Pavia il 28.11.2025 rep. OMISSIS contro OMISSIS a favore di OMISSIS con sede a Milano.

Gravante sulla quota di 1/1 del bene oggetto di espropriazione immobiliare.

Pignoramento del OMISSIS1 rep. n. 14216 trascritto a Pavia il 28.09.2011 rep. OMISSIS contro OMISSIS a favore di OMISSIS con sede a Milano.

Gravante sulla quota di 1/1 del bene oggetto di espropriazione immobiliare.

NB: il pignoramento, afferente alla Procedura Esecutiva OMISSIS, è stata dichiarata estinta in data 15.10.2019.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sul subalterno **(all.10)** valide fino al 21.04.2026; rispetto alla certificazione notarile atti **(all. 08)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente non ha amministratore.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali non rilevati

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bareggio in:

- Centri storici;
- Sensibilità paesaggistica media.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Si premette che il Comune di Bareggio consente accesso atti edilizi tramite portale telematico, tuttavia, al fine di reperire gli atti di fabbrica del bene oggetto della presente, a seguito di colloquio intercorso con tecnico del Comune, il sottoscritto in data 2.04.2026 ha consultato registro cartaceo degli atti di fabbrica presso l'ufficio tecnico. Dalla disamina di tale registro non sono emerse Pratiche Edilizie afferenti al fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente.

In merito alle P.E. per modifiche interne, i cui estremi sono indicati nell'atto di provenienza del bene, il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti tramite portale telematico del Comune di Bareggio in data 18.03.2025 ed in data 20.04.2026 ha effettuato visura delle pratiche richieste presso l'Ufficio tecnico.

Si indica di seguito quanto rilevato:

• **DIA del 5.02.2007 – Prot. n. 3225/2007**

Intestazione: OMISSIS.

La P.E. sopra indicata veniva presentata per opere consistenti in *“frazionamento di appartamento esistente su due livelli con scala esterna in due unità immobiliari distinte. Opere piano terra: apertura e chiusura di porta e finestra, creazione locale antibagno. Opere piano primo: creazione locale antibagno, demolizione e nuova costruzione parete cabina armadio. Rifacimento impianti.”*

N.B.: le opere riguardavano immobile catastalmente identificato al fg. 8, mapp. 58, sub. 10 dalla cui soppressione sono derivati il sub. 701 (appartamento al piano terra) e il sub. 702, che identifica l'appartamento al piano primo, oggetto della presente procedura espropriativa.

Alla P.E. sono allegati:

- elaborati grafici;
- documenti attestati la titolarità del bene oggetto di intervento;
- relazione tecnica illustrativa;
- dichiarazione di conformità alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche - L. n.13/1989 e e L.R. n.6/89;
- relazione ai sensi del regolamento per l'edilizia sostenibile adottato con delibera n.78 del 17/07/2007.

(all. 11 - DIA del 5.02.2007 ed allegati; all. 12 – Elab. grafici allegati a DIA del 5.02.2007)

• **Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo - prot. n. 14346 del 13.06.2007**

cui sono allegati:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dei subb. 701 e 702;
- dichiarazione di conformità dell'impianto gas dei subb. 701 e 702;
- ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e planimetrie catastali dei subb. 701 e 702.

(all. 13 - Comunicazione di fine lavori e collaudo del 13.06.2007 + allegati)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 5.02.2007. Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavoli interni. In particolare:

- demolizione del tavolato interno e relativo serramento posto tra l'antibagno e il locale W.C. Nel merito si precisa che l'eliminazione del vano antibagno, conseguente alla demolizione del tavolato interno, risulta in contrasto con la vigente normativa in base alla quale non è possibile avere accesso diretto ai servizi igienici da vani destinati a “cucina”. E' da prevedere ripristino del vano con creazione di spallette murarie e posa di nuovo serramento;
- demolizione e ricostruzione in diversa posizione del tavolato interno e del relativo serramento posto tra il soggiorno e il locale indicato come “cabina armadio”, impropriamente adibito a camera da letto. Nel merito si precisa che il vano oggetto di ampliamento, in base alla vigente normativa, non può essere adibito a camera da letto in quanto privo di serramenti esterni che forniscano illuminazione naturale e ricambi d'aria all'ambiente. E' da prevedere la messa in pristino dei luoghi;
- costruzione di nuovi tavolati interni e posa di serramento al fine di realizzare un nuovo vano destinato a ripostiglio.

Alla figura 2 seguente è rappresentato lo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo del 2.04.2026, a parere dello scrivente, essendo le modifiche interne rilevate in contrasto con

la vigente normativa è da prevedersi la messa in pristino dei luoghi in conformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 5.02.2007.

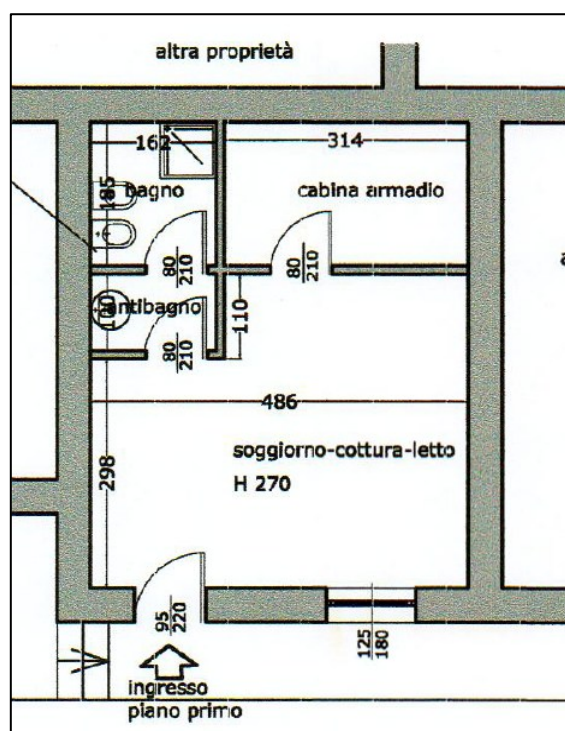


Fig. 1 - Planimetria allegata a DIA del 5.02.2007

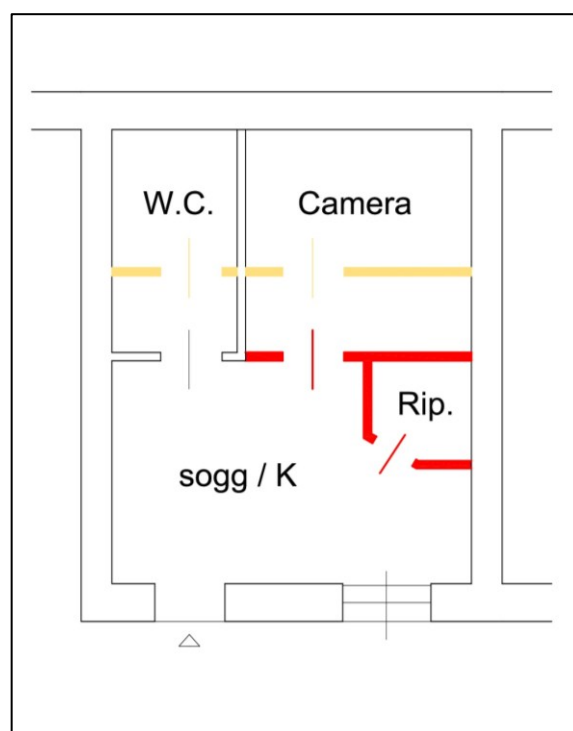


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 2.04.2026

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

- realizzazione di spallette murarie, posa di nuova porta interna ed eventuale traslazione del wc e della cassetta al fine di ripristinare vano antibagno; il costo è stimato in importo minimo pari ad **Euro 2.500,00** circa;
- demolizione dei tavolati interni e rimozione porte interne realizzati ai fini dell'ampliamento del locale impropriamente destinato a camera da letto e per la creazione del nuovo vano ripostiglio, il cui costo, comprensivo di opere, è stimato in importo minimo pari a **Euro 1.500,00** circa;
- ricostruzione del tavolato interno e posa di porta interna precedentemente rimossa per ripristinare la distribuzione interna come rappresentata nella P.E., il cui costo, comprensivo di opere, è stimato in importo minimo pari a **Euro 1.500,00** circa;

Costo e oneri totali stimati: Euro 5.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 5.03.2007.

Le modifiche rilevate sono le medesime riportate nel precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima, inerente alla conformità edilizia del bene; dalla rappresentazione grafica di cui alla figura 2 è possibile desumere la rappresentazione dell'unità immobiliare riferita allo stato attuale dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo del 2.04.2026.

Fatte salve le opere previste per la regolarizzazione edilizia del bene, l'immobile è da considerarsi conforme da un punto di vista castale.

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 DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	34,45	100%	34,45
		34,45 mq. lordi		34,45 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria. Il sottoscritto, 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 sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2025 – Comune di Bareggio – Periferica/VIA MAGENTA, VIA NOVARA - Codice zona: D1 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 1.100,00/mq. a € 1.450,00/mq

Quotazioni di abitazioni di tipo civile di stato normale:

valore di compravendita da € 1.350,00/mq. a € 1.650,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	34,45	€ 1.300,00	€ 44.785,00
				€ 44.785,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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** € 44.785,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 2.239,25**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 5.500,00**
- Debiti condominiali ultimi due esercizi : € 0,00

Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO **€ 37.045,75**

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 in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'espropriato a mezzo posta ordinaria/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.

Milano, 24 aprile 2026

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 – Certificato di residenza del debitore;
- all. 02 - Visura storica per subalterno;
- all. 03 - Planimetria catastale;
- all. 04 - Estratto di mappa;
- all. 05 – Estratto di mappa all'impianto;
- all. 06 - Visura APE Sub. 702;
- all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate;
- all. 08 – Certificazione notarile in atti;
- all. 09 - Atto di provenienza;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie su nominativo e subalterno;
- all. 11 - DIA del 5.02.2007 ed allegati;
- all. 12 – Elaborati grafici allegati alla DIA del 5.02.2007;
- all. 13 - Comunicazione di fine lavori e collaudo del 13.06.2007 + allegati.