
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 480/2025

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ROBERTO ANGELINI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Pregnana Milanese, Via Roma n. 4
Appartamento posto al piano terra (1° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaio@pct.pecopen.it

Dati Catastali

Categoria: **A4** [Abitazioni popolari]

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile è stato reso accessibile dalla Sig.ra [redacted] e dalla Sig.ra [redacted] ([redacted]), le quali hanno dichiarato di risiedere presso l'appartamento in oggetto.

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

Nessuno.

Nessuno.

Libero: **Euro 110.209,20**

LOTTO UNICO
BENI IN PREGNANA MILANESE, VIA ROMA N. 4
 Appartamento posto al piano terra (1° f.t.)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Pregnana Milanese, Via Roma n. 4, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.) composta da tre vani e servizio.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile della Sig. _____ nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che il Comune di Milano non consente di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si rileva tuttavia che il pignoramento risulta recapitato al Sig. _____ (debitore espropriato) presso l'indirizzo di residenza in Comune di _____ Via Is _____. A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, si è appurato che lo stesso risultava occupato dalla Sig.ra _____ e dalla Sig.ra _____ (fig. _____).

Per approfondimenti circa lo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pregnana Milanese come segue

Intestato 1: _____, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 2, particella 65, subalterno 701**

Dati classamento: **cat. A/4**, classe 4, consistenza 3 vani, rendita Euro 113,10

Indirizzo: Comune di Pregnana Milanese, Via Roma n. 4 - Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/11/1986 Pratica n. MI0161254 in atti dal 28/02/2007 ISTANZA N. 115570/07-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106284.1/1986);

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico) derivante da: VARIAZIONE del 22/11/1986 in atti dal 01/03/1994 VAR (n. 106284.900/1986);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico (sub 17) dal 14/11/2013 derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Unità immobiliare di proprietà di terzi, Via Roma, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Planimetria catastale storica; all. 04 - Estratto di mappa)

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 Pregnana Milanese

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA VIA VANZAGO, VIA VERCELLI, VIA AURO

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 950 mt. circa dai bus linee Z616, Z643, Z647 e Z649; a 1.4 Km circa dal passante ferroviario – fermata Pregnana Milanese e a 1.1 Km circa dal passante ferroviario – fermata Vanzago-Pogliano.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano (A50).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, si inserisce all'interno di vecchio contesto di cascinali con corte interna comune; l'edificio si compone di due piani fuori terra. L'accesso alla corte comune avviene dal civico 2 di Via Roma per mezzo di androne passante con cancello in ferro a doppia anta. L'accesso dal civico 4 di Via Roma, per mezzo di porta in legno ed inferriata esterna protettiva a doppia anta coincide con l'ingresso diretto all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento.

- Struttura: in muratura portante;
- copertura: a doppia falda con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: non presenti; sul fronte interno del fabbricato è presente ballatoio con soletta a sbalzo in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale e carraio alla corte comune: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura manuale;
- accesso all'unità imm. da Via Roma 4: porta in legno con inferriata esterna apribile, con anta a battente;



- scala: non visionata – l' unità imm. ha accesso diretto dal fronte stradale;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

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

2.3 Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Pregnana Milanese, Via Roma n. 4, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.) composta da soggiorno/cucina, ripostiglio, due camere da letto e servizio. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dal civico 4 di Via Roma per mezzo di porta in legno con antistante inferriata protettiva.

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: doppio affaccio a Est e Ovest;
- porta di accesso: in legno con inferriata esterna protettiva entrambe con anta a battente;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante scorrevoli; nelle finestre rivolte verso il fronte stradale di Via Roma sono inoltre presenti inferriate esterne protettive;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e nella parete retro-pensili della cucina;
- pavimenti: prevalentemente in laminato; in piastrelle di ceramica nel bagno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia installata in cucina e radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: è presente split in soggiorno con macchina di generazione installata all'esterno, nella facciata del fabbricato rivolta verso il cortile interno comune;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, box doccia e vasca da bagno, oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: mt. 2.90; porzioni con controsoffitto h= mt. 2.73 circa;

- condizioni generali: buone.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Defenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 3.12.2025 alla presenza del custode giudiziario Avv. Luca Perata; il bene è stato reso accessibile dalla Sig.ra _____ e dalla Sig.ra _____, le quali risiedono presso l'appartamento in oggetto.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (UT Rho) risulta:

- **Contratto di locazione n. 3788 serie 3 registrato il 29.05.2007** con validità di diciotto mesi dal 14.05.2007 al 30.11.2008.

Dall'interrogazione telematica allegata al contratto di locazione non risulterebbe che il medesimo sia stato rinnovato alla scadenza, né risulta attualmente in essere.

(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate e contratto scaduto (UT Rho))

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, redatta in data 8.07.2025 (all. 06), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (all. 07) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (all.08) valide fino al 22.12.2025, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di _____

In forza di atto a rogito del Notaio Maria Gentile in data 14.05.2007 n. 83775/17486 di repertorio, registrato a Rho il 24.05.2007 al n. 1206 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25.05.2007 ai nn. 78794/41668 a carico di Parolini Silvana Maria e Tinti Angelo Ivan Paolo.

(all. 07 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di _____ a 1/2 _____ dal
23.12.1986 al 25.05.2007

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Michele Capasso in data 23.12.1986 n. 43359 di repertorio, registrato a Milano il 9.01.1987 al n. 3219 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21.01.1987 ai nn. 9002/7412 a carico di ,

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, redatta in data 8.07.2025 (all. 06), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (all. 07) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all.08) valide fino al 22.12.2025, 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 rilevate.

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 31.05.2007 ai nn. 82189/21800 derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto del Notaio Maria Gentile in data 14.05.2007 rep. nn. 83776/17487.

a favore di ,

contro ,

Importo ipoteca: Euro 150.000,00 di cui Euro 75.000,00 di capitale

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

- Pignoramenti

Pignoramento del 5.05.2025 rep. n. 8548/2025 trascritto a Milano 2 in data 19.06.2025 rep. nn. 86961/59948 contro , a favore di ,

con sede a

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

- Altre trascrizioni: non rilevate.

- Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile (all. 08) valide fino al 22.12.2025; rispetto alla certificazione

notarile in atti (all. 06) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per lo stabile di cui è parte il bene oggetto di procedura non è presente amministratore.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non risulta.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pregnana Milanese in:

- Zona B1 – Artt. 14 e 15 NTA – (Art. 14 NTA – ZONE B: “comprendo tessuti urbani di recente costituzione che hanno sostituito i precedenti edifici”
- Sensibilità paesaggistica elevata (Classe 4);
- Fattibilità geologica – Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

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

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale telematico del Comune di Pregnana Milanese in data 4.11.2025 – prot. n. 0009935 del 5.11.2025 - ed in data 3.12.2025 ha effettuato visura delle pratiche edilizie richieste presso l'ufficio tecnico del suddetto Comune.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Concessione Edilizia n. 24/84 – Prot. n. 2267 – rilasciata il 28.06.1984**

Intestazione:

A seguito di richiesta presentata in data 17.04.1984 il Comune di Pregnana Milanese rilasciava la P.E. sopra indicata per l'adeguamento igienico di vecchi locali posti al piano terreno siti in Via Roma 4.

(all. 09 - Concessione Edilizia n. 24/84 del 28.06.1984 ed elaborati grafici)

Note: premesso che il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è parte di un complesso edilizio di vecchia costruzione e che nel corso della visura atti la scrivente non ha rilevato ulteriore P.E. afferenti a tale fabbricato, ad esclusione della C.E. per l'adeguamento dei servizi igienici, si ritiene di precisare che nell'elaborato grafico allegato alla C.E. del 28.06.1984, la rappresentazione grafica dello “*stato di fatto*” dell'unità immobiliare risulta differente da quanto indicato nella planimetria catastale storica del bene



presentata in data 27.02.1981 (all. 03,) antecedente al rilascio della P.E. rilevata.

Nella planimetria catastale storica dell'unità immobiliare il piano terra del fabbricato si presenta composto da n. 4 camere separate, con accessi sia da Via Roma, sia dal cortile comune, mentre nello stato di fatto della C.E. del 1984 il piano terra presenta una diversa distribuzione interna conseguente a quelle si presumono essere opere di fusione e frazionamento dei locali originali.

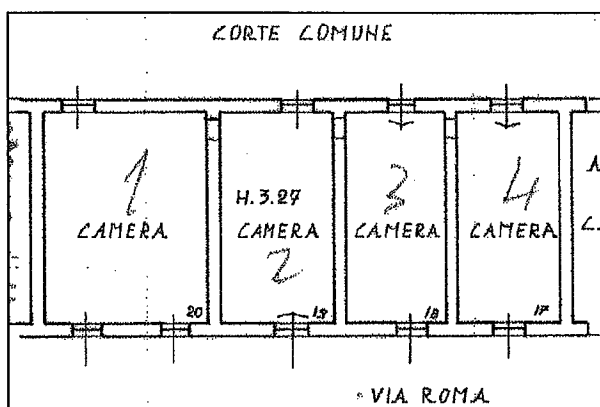


Fig. 1 - Planimetria storica del 27.02.1981

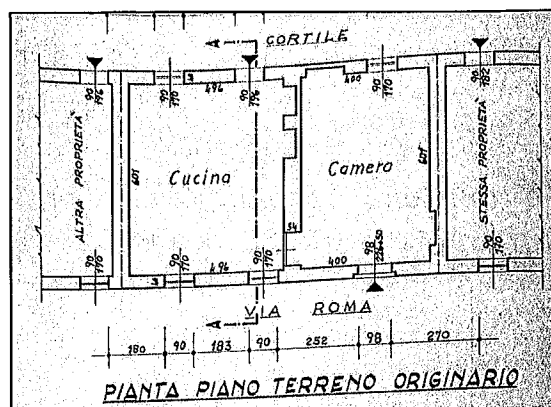


Fig. 2 - Stato di fatto dell'u.i. C.E. del 28.06.1984

La scrivente presume che, tra lo stato rappresentato nella planimetria catastale del 1981 e quanto indicato nelle tavole allegate alla C.E. del 1984, siano state operate modifiche e/o superfetazioni, indeterminabili riguardo al periodo (atteso che il complesso/cascina risulta presumibilmente privo di autorizzazione o nulla osta originale in quanto trattasi di vecchio immobile di tipo rurale); infatti, nel corso della visura atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pregnana Milanese la scrivente non ha rilevato né gli atti di fabbrica del bene, né P.E. per successive modifiche, presentate in data antecedente alla C.E. del 28.06.1984 per l'adeguamento dei servizi igienici.

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia del 28.06.1984.

Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavoli interni ed in particolare:

- demolizione del tavolato interno posto a separazione tra l'ingresso e la camera con formazione di unico locale destinato a soggiorno/cucina;
- realizzazione di spalletta muraria a delimitare la fine dell'ambito destinato alla cucina
- realizzazione di porzione di tavolato interno di altezza pari a circa 1,00 mt., posta tra l'area antistante la porta d'ingresso e il soggiorno;

- realizzazione di tavolati interni ed apertura (priva di serramento interno alla data del sopralluogo) per formazione di vano ripostiglio nella zona giorno;
- realizzazione di tavolati interni al locale indicato come "cucina" nell'elaborato grafico della C.E., al fine di realizzare due camere da letto (aventi dimensioni non conformi alla vigente normativa);
- demolizione di porzione di tavolato interno e posa di nuova porta per creare accesso alla camera da letto matrimoniale dal disimpegno del locale di servizio.

Si segnala altresì che alla data del sopralluogo non era presente porta per accesso al vano di disimpegno che distribuisce il locale servizio e l'attuale camera matrimoniale.

Per una rappresentazione dello stato del bene rilevato nel corso del sopralluogo del 3.12.2025 si rinvia alla figura 4 seguente.

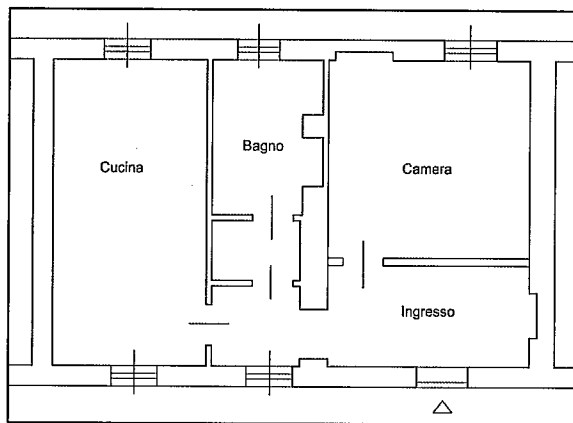


Fig. 3 - Planimetria allegata a C.E. del 28.06.1984

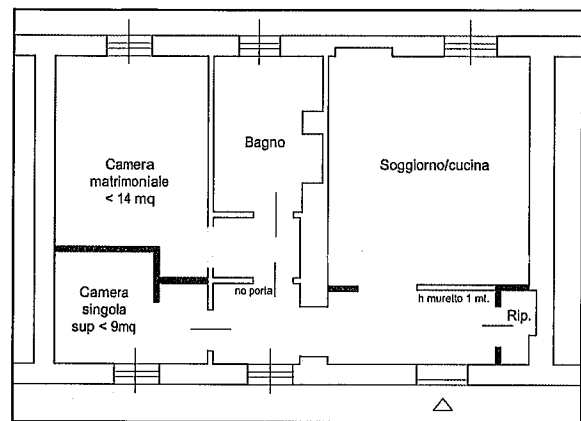


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 3.12.2025

Le difformità edilizie rilevate sono **Regolarizzabili mediante**

- Posa di nuovo serramento interno per l'accesso al vano disimpegno che distribuisce il servizio igienico e la camera matrimoniale, il cui costo è stimato in importo minimo pari ad **Euro 500,00** circa; si precisa che in assenza di tale porta il locale servizio, difformemente dalla vigente normativa, risulterebbe privo di "antibagno".
- Demolizione dei tavolati interni, realizzati per formare le due camere da letto, il cui costo si stima in importo minimo di **Euro 1.500,00**; si precisa che l'art. 96 del Regolamento Edilizio del Comune di Pregnana Milanese stabilisce che la dimensione minima di una camera singola deve essere pari almeno a 9 mq mentre una camera matrimoniale deve avere superficie minima pari a 14 mq.

Da rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo, le due camere realizzate sono di dimensioni inferiori a quanto richiesto dalla vigente normativa.

- Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere

aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati per la regolarizzazione edilizia: Euro 4.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

La scrivente premette che, inizialmente, la planimetria non era scaricabile da Sister (piattaforma dell'Agenzia delle Entrate – Catasto); a seguito di richiesta di rasterizzazione della planimetria in data 23.07.2025 da parte della scrivente, l'Ufficio dava riscontro con planimetria errata (quella presentata in data 27.02.1981, in luogo di quella allegata all'atto di provenienza Notaio Gentile del 14.05.2007, presentata in data 22.11.1986 (fg. 2, particella 65 sub. 17 porz. "B")). La sottoscritta prendeva quindi appuntamento con l'Ufficio del catasto di Milano e, in data 27.10.2025 presentava mediante Pec, istanza per rettifica di rasterizzazione. In data 5.11.2025 l'Ufficio dava l'atteso riscontro e inseriva rasterizzazione corretta della planimetria del 22.11.1986.

Le modifiche rilevate rispetto alla planimetria presentata il 22.11.2025 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 4 è possibile desumere la rappresentazione dell'unità immobiliare riferita allo stato attuale dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo del 3.12.2025.

Fatte salve le opere previste per la regolarizzazione edilizia del bene previste al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima, l'immobile oggetto della presente è da considerarsi non conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 22.11.1986.

Regolarizzabile mediante:

Presentazione DOCFA per diversa distribuzione interna + diritti: **Euro 750,00**

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 dalla 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.	67,52	100%	67,52
		67,52		67,52
		mq. lordi		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.

La sottoscritta, 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) - 1° semestre 2025 - Comune di Pregnana Milanese - Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA VIA VANZAGO, VIA VERCELLI, VIA AURO - Codice zona: D1 - Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo civile stato normale:

valore di compravendita da € 1.350,00/mq. a € 1.1.750,00/mq;

Quotazioni di abitazioni di tipo civile stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.800,00/mq. a € 2.400,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	67,52	€ 1.800,00	€ 121.536,00
				€ 121.536,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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	€ 121.536,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.076,80
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.250,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 110.209,20

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.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto 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'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 23 dicembre 2025

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Visura storica per subalterno;
- all. 02 - Planimetria catastale;
- all. 03 - Planimetria catastale storica
- all. 04 - Estratto di mappa;
- all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate e contratto scaduto (UT Rho);
- all. 06 - Certificazione notarile in atti;
- all. 07 - Atto di provenienza;
- all. 08 - Ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile;
- all. 09 - Concessione Edilizia n. 24/84 del 28.06.1984 ed elaborati grafici.

Milano, 23 dicembre 2025

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

