

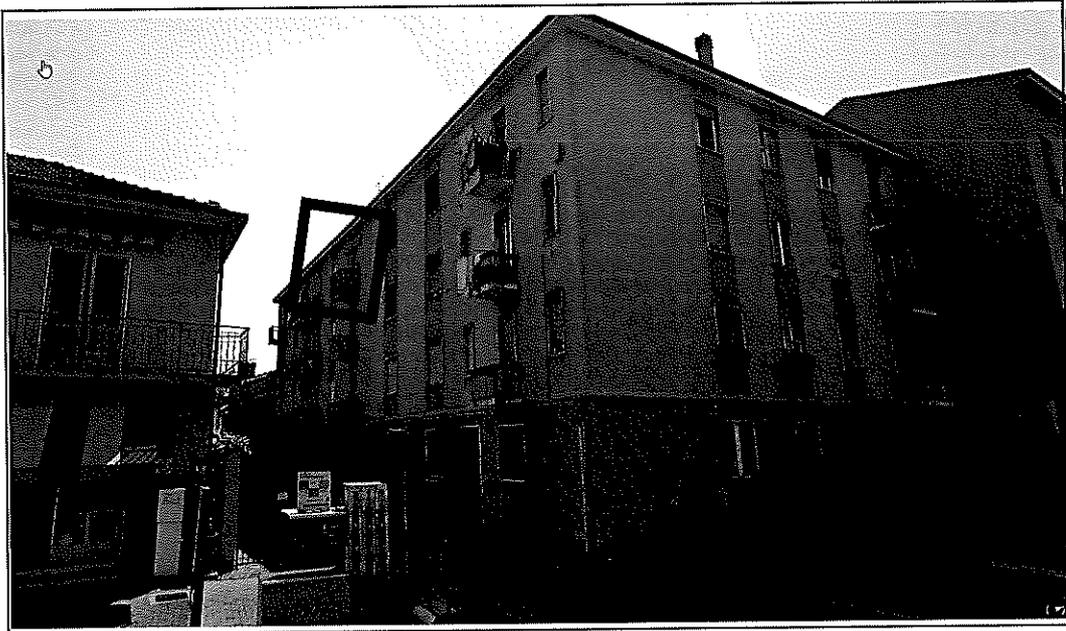
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 269-2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Rita Bottoglieri**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in Pioltello, via Monza 20**



**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** [arch.marchesi@gmail.com](mailto:arch.marchesi@gmail.com)  
**Pec:** [barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it](mailto:barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it)

**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Bene in Pioltello via Monza 20

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **248**, subalterno **9**

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

**Contratti di locazione in essere**

Nulla

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 77.000,00

da occupato: non ricorre il caso

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale con pertinenziale vano cantinato, posta al piano terzo di fabbricato condominiale in via Monza 20 a Pioltello

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di ..

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

**intestazione:**

.....

**Descrizione:**

**Comune di Pioltello**

**Abitazione di tipo economico: Fg.9 Mapp. 248, Sub. 9, Cat A/3**, - classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale totale 72 mq - totale escluse aree scoperte 71 mq - rendita € 395,09 – Via Monza n. 20 – piano 3/S1.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 26/05/2005 protocollo n. mi0420626 in atti dal 26/05/2005 revisione classamenti incoerenti- variazione di classamento (n. 80839.1/2005)
- Variazione del 07/02/1975 protocollo n. mi0161716 in atti dal 18/02/2005 istanza n. 128671/05 (n. 4217.1/1975)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### 1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

strada privata, appartamento n.10, enti comuni, cortile comune, proprietà di terzi.

Coerenze del vano cantina come da scheda e da rogito:

corridoio comune, cantina n. 1, terrapieno, cantina n. 5

Nota bene:

la cantina indicata nella scheda catastale è la 4° dal vano scale, mentre la cantina indicata dagli esecutati come propria al sopralluogo è la 2° dal vano scale.

Le coerenze non aiutano ad identificare il vano atteso che sulle porte nulla è indicato.

Si riporta pertanto che potrebbe essere opportuno per l'eventuale futuro acquirente meglio chiarire ed identificare con gli altri condomini dello stabile e con l'amministratore la proprietà dei vani cantine, onde evitare future controversie

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 1975)

##### 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

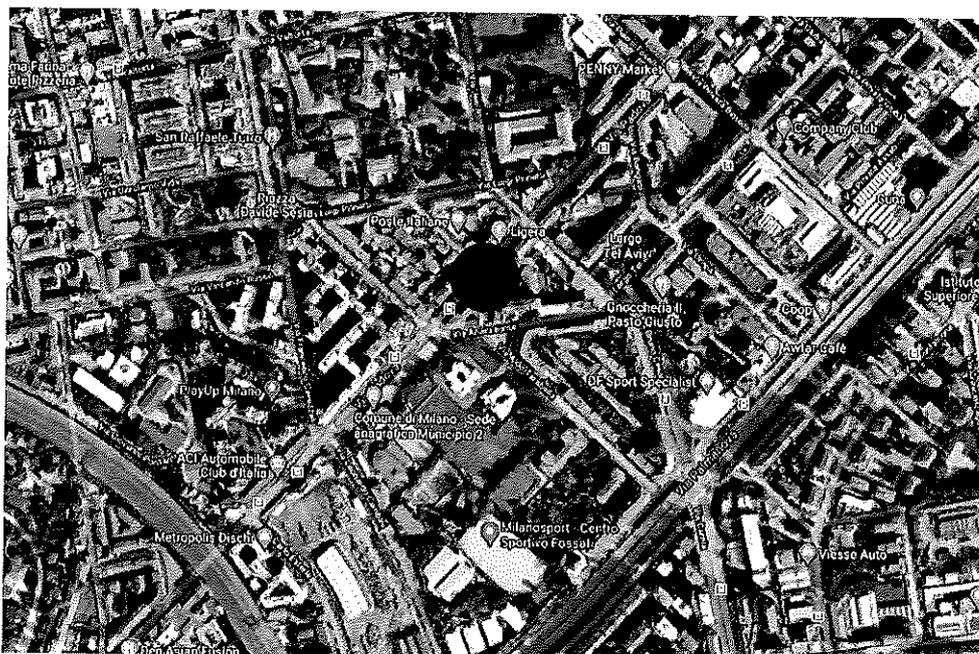
In Comune di Pioltello, quartiere Seggiano/Limito di Pioltello

**Caratteristiche zona:** l'immobile oggetto di esecuzione è posto in zona sud del comune, identificata come Seggiano di Pioltello, nelle immediate vicinanze del passante ferroviario-stazione ferroviaria di Pioltello Limito

**Area urbanistica:** residenziale a basso traffico con discrete possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Zona al limitare di aree agricole/industriali

**Principali collegamenti pubblici:** presenti linee interurbane nelle prime vicinanze; nelle immediate vicinanze del passante ferroviario-stazione ferroviaria di Pioltello Limito

**Servizi offerti dalla zona:** sufficiente presenza, nelle vicinanze, di negozi per la distribuzione di dettaglio in tutti i principali settori merceologici



### 2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il complesso condominiale è costituito da un fabbricato di 3 piani oltre il rialzato e il cantinato con pianta rettangolare adiacente ad altro fabbricato, con cortile interno, risalente ai primi anni '60, adibito ad abitazioni. Facciate intonacate e verniciate, con zoccolatura in cemento lavorato

Non è dotato di servizio di portineria.

Non è dotato di ascensore

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente.

#### CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano terzo ed ultimo del fabbricato, ed è risultata composta da corridoio su cui affacciano un bagno finestrato, un locale cucina con balconcino, una camera da letto, un ripostiglio e un locale soggiorno con balconcino.

Il fabbricato non è dotato di vano ascensore.

Con doppia esposizione nord-sud, porta di ingresso in legno di tipo semplice, infissi esterni in alluminio con doppi vetri e avvolgibili in pvc, pavimentazione in piastrelle in graniglia di marmo dell'epoca di edificazione in tutti i locali a meno del locale bagno con piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno e del locale cucina con piastrelle di ceramica (pareti locale bagno quasi a tutta altezza e pareti locali cucina sino ad h. 1,60 mt. circa), porte interne del tipo a soffietto in legno con inserti in vetro smerigliato;

impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe non a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma;

impianto riscaldamento con caloriferi e impianto acqua calda sanitaria autonomi con caldaia posta in cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;

impianto gas presente con contatore posto sul balcone lato cucina, certificazioni non rinvenute.

H interna netta circa 3.00 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma, con impianti e finiture in parte dell'epoca di edificazione.

Al piano interrato è presente il piccolo vano cantina pertinenziale

Nota bene:

la cantina indicata nella scheda catastale è la 4° dal vano scale, mentre la cantina indicata dagli esecutari come propria al sopralluogo è la 2° dal vano scale.

Le coerenze non aiutano ad identificare il vano atteso che sulle porte nulla è indicato.

Si riporta pertanto che potrebbe essere opportuno per l'eventuale futuro acquirente meglio chiarire ed identificare con gli altri condomini dello stabile e con l'amministratore la proprietà dei vani cantine, onde evitare future controversie

Per una descrizione più esauritiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

### 2.3. Certificazioni energetiche

#### CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risulta dotato di Attestato di prestazione Energetica.

### 2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 11.09.2020, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Il bene al sopralluogo è risultato occupato dagli esecutari

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, Non risultano contratti di locazione, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate.

(all. Sotto A: Comunicazione ufficio agenzia entrate)

#### 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03.03.2020, ai quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 09.07.21, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà – al ventennio

- Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati, in atto coniugati tra loro, in parti uguali e pro indiviso, a

di piena proprietà, con atto a rogito  
Notario di Milano in data 09.05.2006 n. 80513/16675 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 19.05.2006 ai nn. 76752/39495.**

Al quadro D della nota come segue:

*"E' STATA COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E PARTI COMUNI DELL'INTERO EDIFICIO CONDOMINIALE, IN RAGIONE DI MILLESIMI 90,620 (NOVANTA VIRGOLA SEICENTOVENTI). LA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE E RISPETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ATTUALMENTE IN VIGORE. I SIGNORI ACQUIRENTI SONO,*

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso l'Archivio Notarile di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

##### 4.2. proprietà al ventennio

N.B.: atteso che nella certificazione notarile in atti alcuni passaggi di successioni vengono riportati in modo non corretto, (come anche riportato nella relazione in atti del Custode) si riporta quanto segue, come anche da titolo di provenienza agli esecutati.

- ai signori (un nono) ciascuno, in virtù di successione legittima in morte

la cui dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio Registro di Milano in data 16 dicembre 1986 al n. 9680 con **Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 28.01.2021 ai nn. 10278/6836** e per la quota di 2/9 (due noni) ciascuno, in virtù di successione legittima in morte  
la cui dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio Registro di Gorgonzola in data 31 ottobre 2005 al n. 40781 Vol. 2005 e trascritta a Milano 2 in data 22.08.2006 ai nn. 134938/71900, con **Accettazione Tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 28.01.2021 ai nn. 10279/6837**

- ai signori quota di 1/18 (un diciottesimo) ciascuno, in virtù di successione legittima in morte

la cui dichiarazione di successione e' stata registrata all'Ufficio Registro di Benevento in data 15 febbraio 2006 al n. 86 Vol. 752 con **Accettazione Tacità di eredità trascritta a Milano 2 in data 28.01.2021 ai nn. 10277/6835;** per la quota di 1/9 (un nono) ciascuno, in virtù di successione legittima in morte

....., la cui dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio Registro di Gorgonzola in data 31 ottobre 2005 al n. 40781 Vol. 2005 e trascritta a Milano 2 in data 22.08.2006 ai nn. 134938/71900, con **Accettazione Tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 28.01.2021 ai nn. 10279/6837**

- ai siii.ri ..... con atto in data 15.12.1975 rep. 362.387  
notaio in Bollate ..... , **trascritto a Milano 2 in data 13.01.1976 ai nn. 1633/1425**

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03.03.2020, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 09.07.21, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**  
**ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario **iscritta a Milano 2 il 19.05.2006 ai nn.76753 17738** di € 256.500,00, Notaio ..... del 19.05.2006 rep. 80514/16676 a favore ..... a fronte di un capitale di € 171.000,00 durata 25 anni a carico degli esecutati gravante sull'unità in oggetto
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento** del 11.02.2020 rep. 2332, **trascritto a Milano 2 in data 05.03.2020 ai nn. 29183/17543** promosso ..... carico degli esecutati, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

/  
Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 09.07.21 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami. Si segnalano le tre Accettazioni di Eredità trascritte in data 28.02.2021

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)

## **6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 05.01.2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute, come da riscontro amministratore

*"Il debito calcolato sulla base di un consuntivo 2020 ancora da approvare è pari a €3736.08 oltre al preventivo 2021 che si stima essere per €850,00 di media annui"*

Spese medie condominiali annue (circa): *"€850,00 di media annui"*

Millesimi dell'unità come da tabella ricevuta: 90,62

Atteso quanto riportato dall'amministratore, verranno detratte le spese medie indicative per gli ultimi due anni, ovvero euro 1.700,00

L'amministratore riporta inoltre, a domanda della scrivente, quanto segue:

- Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale (se esistenti) : *"nessuna"*
- se il fabbricato è dotato del CIS (certificato di idoneità statica) ( in caso affermativo, chiedo copia): *"negativo"*
- Se sono presenti cause in corso per vizi o difetti promossa dal condominio verso terzi: *"negativo"*
- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo:  
*"oltre ai decreti per recupero del credito non ci sono altre cause in atto"*
- se per caso le unità sono oggetto di problematiche condominiali o con i vicini:  
*non se ne ha evidenza*
- se per il fabbricato vi sono in programma e o deliberati interventi di manutenzione straordinaria: *"negativo"*
- se per caso vi sono problematiche strutturali: *"non se ne ha evidenza"*
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in

programma interventi: "non se ne ha evidenza"

- eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente: "nulla"

Si allega il regolamento di condominio ricevuto, alla cui lettura si rimanda

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio e tabella millesimi; **all. A - Informazioni condominiali**)

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltello in ambiti residenziali di completamento a volumetria controllata

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici edilizia preposti del Comune di Pioltello.

Gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- o Nulla Osta per l'edificazione di casa di civile abitazione in via Monza 20 rilasciato in data 01.07.1960 pratica n. 50/60
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 06.12.1963 con decorrenza 16.06.1961, pratica n. 50/60

Inoltre per le parti comuni gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- Autorizzazione rilasciata all'amministratore pro tempore in data 16.11.1984 pratica n. 94/84 per la posa di paletti metallici per evitare transiti di veicoli non autorizzati nell'area del condominio
- Denuncia di Inizio Attività presentata dall'amministratore pro tempore in data 17.07.2009 PG 2808 per la sostituzione di copertura fabbricato in eternit e realizzazione nuova copertura con tegole portoghesi, con Fine Lavori del 24.11.2009 PG 44758.

(Istanza Accesso atti, pratiche citate con stralci grafici significativi **all. sotto C- Pratiche edilizie**)

### 7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati agli atti di fabbrica

### 7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

Si richiama quanto indicato al punto 1.4 della presente al riguardo del vano cantina

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>circa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>
abitazione di tipo economico	sup. lorda di pavimento	66,50	100%	66,50
balconi	sup. lorda di pavimento	4,00	30%	1,20
cantina	sup. lorda di pavimento	6,00	20%	1,20
<b>TOTALE</b>		<b>76,50</b>		<b>68,90</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>69,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – Fascia/zona: Pioltello

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	69,00	€ 1.200,00	€ 82.800,00
			<b>€ 82.800,00</b>

### 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.

#### LOTTO UNICO

• Valore	€ 82.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.140,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore (spese medie per i due anni)	-€ 1.700,00

*N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.*

€ 76.960,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 77.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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 forfetario 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

Non ricorre il caso (vedasi punto 3)

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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.

Con osservanza  
Milano, 09.07.2021

l'Esperto nominato  
arch. Barbara Marchesi

### **ALLEGATI**

*Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:*

#### **Allegato A – verifica contratti Agenzia Entrate, informazioni condominiali**

- risposta degli uffici competenti Agenzia Entrate; mail di richiesta all' amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta, copia regolamento di condominio

#### **Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- Nota di trascrizione del pignoramento;  
- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobile senza restrizioni + note

#### **Allegato B1 - provenienze**

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, note di trascrizioni precedenti titoli

#### **Allegato C**

- Visura storica, scheda catastale ed estratto di mappa;  
- Istanza Accesso atti, pratiche citate con stralci grafici significativi

#### **Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti