

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

Ruolo Generale n°. 388/2021  
Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa M. G. Mennuni

**RELAZIONE DI STIMA**

Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.°31

1. Villetta bifamiliare al Foglio 12, mapp. 355, sub 1
2. Autorimessa al piano S1, Foglio 12, mapp. 355, sub 2
3. Terreno adibito a passaggio al Foglio 12, mapp. 1496
4. Area urbana adibita a strada al Foglio 12, mapp. 1501 ( quota ½ )
5. Terreno adibito a strada al Foglio 12 , mapp. 1501 ( quota ½ )
6. Terreno adibito a cortile al Foglio 12, mapp. 1502 ( quota ½ )



**INDICE SINTETICO**

Data la natura del pignoramento si suggerisce di stimare i 6 diversi immobili in un unico lotto, e precisamente:

- **Lotto unico:**

**Quota dell' intero di :**

Immobile in Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.° 31

1. Villetta ( A/7 ) al piano S1, terra e primo, Foglio 12, mapp. 355, sub. 1
2. Box ( C/6 ) al piano S1, Foglio 12, mapp. 355, sub. 2
3. Terreno al Foglio 12, mapp. 1496.

**Quota di ½ di :**

4. Area urbana al Foglio 12, mapp. 1501,
5. Terreno al Foglio 12, mapp. 1501,
6. Terreno al Foglio 12, mapp. 1502.

**Stato occupativo:**

Immobile libero: occupato dal debitore.

**Proprietari:**

[REDACTED] per la quota dell'intero del foglio 12, mapp. 355, sub 1, 2, e mapp.1496,

[REDACTED] nato a [REDACTED] c. fisc. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del foglio 12, mappali 1501 e 1502.

**Consistenza ( superficie lorda ):**

- **Lotto unico:**
  - A ) Villetta con box: mq. 236 , giardino mq. 27.
  - B ) Quota di ½ di un cortile comune : consistenza totale mq. 1.292.

**Valore al netto delle decurtazioni:**

- **Lotto unico:** ( A + B ) € . 326.000.

L'edificio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, pertanto non rientra nell'ambito di applicabilità dell' art. 1 comma 376 della L. 178/2020.



## LOTTO unico:

**Porzione di Villa bifamiliare con box e giardino ( per la quota dell'intero )**  
**Cortile comune di accesso ( per la quota di ½ )**

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

#### 1.1. Descrizione dei beni:

In Comune di Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.° 31:

A ) porzione di villa bifamiliare composta da un soggiorno doppio, una cucina e un bagno al piano terra, tre camere da letto e un bagno al piano primo, una cantina, una lavanderia e un box al piano interrato. Di pertinenza un giardino che circonda per tre lati l'immobile e una rampa adibita a passaggio pedonale. ( **Quota dell'intero** )

B ) un cortile in parte carraio con ingresso da Via per Cascina Antonietta e in parte seminato a prato ( **Quota di ½** )

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante per la **quota dell'intero** della piena proprietà dell'immobile di [redacted] nato a [redacted] c. fisc. [redacted] del Catasto Fabbricati:

1. villetta bifamiliare ( A/7 ) al piano terra e primo, Foglio 12, mapp. 355, sub. 1,
2. autorimessa ( C/6 ) al piano S1, Foglio 12, mapp. 355, sub. 2,
3. area urbana adibita a passaggio pedonale al Foglio 12, mapp. 1496.

Pignoramento gravante per la **quota di ½** della piena proprietà di [redacted] nato a [redacted] c. fisc. [redacted] e di [redacted] nato a [redacted] c. fisc. [redacted] per la quota di ½ ciascuno di:

4. area urbana adibita a strada, Foglio 12, mapp. 1501 ( Catasto Fabbricati )
5. ente urbano al Foglio 12, mapp. 1501 ( Catasto Terreni )
6. ente urbano al Foglio 12, mapp. 1502 ( Catasto Terreni )

#### 1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola come segue: (all. Visure catastali per immobili )

Intestato a [redacted] nato a [redacted] c. fisc. [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà:

- Villetta bifamiliare al **Foglio 12, part. 355, sub. 1**, cat. A/7, classe 3, vani 9, piano T-1, rendita €. 976,10.
- Autorimessa al **Foglio 12, mapp. 355, sub. 2**, cat. C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita €. 79,48.
- Area urbana adibita a passaggio pedonale al **Foglio 12, mapp. 1496**, consistenza 26 mq.

Intestato al [redacted] nato a [redacted] c. fisc. [redacted] e a [redacted] nato a [redacted] c. fisc. [redacted] per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà:

- Area urbana adibita a strada al **Foglio 12, mapp. 1501**, cat. F/1, consistenza 337 mq,
- Area urbana adibita a cortile al **Foglio 12, mapp. 1502, sub. 702**, cat. F/1, consistenza 876 mq.

#### 1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

- della villetta: al **Foglio 12, mapp. 355, sub. 1**: mappale 888, Via Linate 8 ottobre 2001, mappale 1502, mappale 358.



- del box al Foglio 12, mapp. 355, sub. 2: terrapieno al mapp. 355, cantina e lavanderia al sub. 1, rampa di accesso al sub. 1, terrapieno.
- del passaggio pedonale al Foglio 12, mapp. 1496: mapp. 355, sub. 1 su tre lati, mapp. 1502.
- dell'area urbana adibita a strada al Foglio 12, mapp. 1501: mapp. 1502, mapp. 56, Via Linate 8 ottobre 2001, Via per Cascina Antonietta, mapp. 876.
- dell'area urbana adibita a cortile al Foglio 12, mapp. 1502: mapp. 358, mapp. 355, Via Linate 8 ottobre 2001, mapp. 1676, mapp. 56, mapp. 1501.

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

**2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:**

In Comune di Gorgonzola, zona periferica a nord-est del paese con destinazione principalmente residenziale. Tipologia prevalente: abitazioni civili e di tipo economico.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; campi agricoli coltivati. La zona sta subendo una forte espansione residenziale.

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e di ristorazione.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Linea Verde, Stazione Cascina Antonietta.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (all. Fotografie)**

L'immobile fa parte di una villetta bifamiliare costituito da due piani fuori terra e uno interrato, l'ingresso carraio si trova in Via per Cascina Antonietta.

Caratteristiche dell'edificio:

- struttura in cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento in mattoni a vista;
- tetto con rivestimento in tegole portoghesi in laterizio;
- ampia tettoia all'ingresso;
- condizioni generali di manutenzione dello stabile: buone;
- cortile comune di accesso con pavimentazione in autobloccanti.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Fotografie)**

L'appartamento si sviluppa su tre piani: il piano terra è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno e una veranda priva di autorizzazioni; il piano primo è suddiviso in tre camere da letto, un bagno e un balcone, il piano interrato ha un locale cantina e una lavanderia, è inoltre collegato al box annesso.

Villetta:

- è dotata di esposizione su tre lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle di ceramica nei bagni e nella zona cucina,
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato nella sala, in ceramica nei bagni e in legno nelle altre zone;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi;
- porta d'accesso: in legno rinforzata;
- porte interne: in legno con diverse finiture;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo con gas metano, radiatori in ferro;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- due bagni attrezzati con lavello, wc e bidet, doccia e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: presente solo al primo piano;
- altezza dei locali: cm. 290 al piano terra, cm. 270 al piano 1°, cm. 249 al piano interrato;
- condizioni generali di manutenzione: buone.



Box:

- il locale autorimessa è situato nel piano interrato con accesso dal cortile comune attraverso una porta basculante e collegato alla cantina della villetta con una porta interna,
- altezza del locale cm. 249,
- condizioni generali di manutenzione: buone.

Cortile:

Il cortile è suddiviso in due parti: una pavimentata con autobloccanti grigi verso la Via per cascina Antonietta e una parte seminata a prato verso la porzione di villa e la Via Linate 8 ottobre 2001.

Una tettoia con struttura principale permanente è situata nella zona ovest al confine con il mappale 1011 e 1012. Ha pilastri in ferro e copertura in lamiera ondulata. Da controllo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgonzola risulta priva di Permesso di Costruzione.

**2.4. Breve descrizione della zona:**

Zona periferica a destinazione agricola e residenziale a nord-est di Gorgonzola, nella direzione della fermata della stazione della Metropolitana Linea Verde interurbana, Cascina Antonietta. Zona in forte espansione residenziale.

**2.5. Certificazioni energetiche :**

Da ispezione telematica del 15/12/2021, l'Attestato di Prestazione Energetica non risulta registrato presso il Cened della Regione Lombardia.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

Non si ha notizia dell' Attestato di conformità dell'impianto elettrico e dell' impianto di riscaldamento.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:**

Non si ha notizia del Certificato di Idoneità Statica.

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene:**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21 gennaio 2022, in presenza del custode giudiziario, Avv. Gaia Caldarini, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile grazie alla collaborazione del debitore, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dallo stesso con la propria famiglia. Verrà quindi ritenuto libero.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere.

**4 PROVENIENZA**

**4.1. Attuali proprietari e provenienza:**

Gli immobili al punto 1, 2, 3 ( A ) risultano di proprietà di **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** c. fisc. **[REDACTED]** per la quota dell'intera proprietà a lui pervenuti per aver edificato su suolo al Foglio 12, mapp. 357, mapp. 355, e mapp. 55 ricevuto per atto di divisione da se stesso e dal fratello **[REDACTED]** c. fisc. **[REDACTED]**, in virtù di atto del Notaio Gian Luigi Lafranchi del 22/05/1989, rep. 21163, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 23/06/1989 ai nn. 49281/35535.

Gli immobili al punto 4, 5, 6 ( B ) risultano di proprietà di **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** c. fisc. **[REDACTED]** e di **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** c. fisc. **[REDACTED]** per la quota di 1/2 ciascuno a loro pervenuti per aver ricevuto gli originari immobili al Foglio 12, mapp. 55, mapp. 56, mapp. 57, mapp. 200 e mapp. 179 in virtù della successione in morte del loro padre **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** c. fisc. **[REDACTED]** e qui depositato il **[REDACTED]** giusta denuncia del 03/08/1984 num.225 vol. 6006, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 15/11/1986 ai nn.74246/53385 a seguito della quale è stata presentata l'accettazione tacita di eredità a favore di **[REDACTED]** c. fisc. **[REDACTED]**, il coniuge superstite **[REDACTED]** ha rinunciato all' eredità.



**4.2. Precedenti proprietari al ventennio:**

Al ventennio il bene in oggetto era di proprietà dei signori [redacted] [redacted] c. nsc. [redacted] [redacted] e [redacted] nato a [redacted] c. nsc. [redacted] [redacted] come sopra descritto.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli alla data del 23 settembre 2021, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per immobile alla data del 7/06/2021 (all. Ispezione ipotecaria) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna

Misure Penali: nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nessuna

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

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 01/04/2019 ai nn.40114/7069 emesso dal Tribunale di Monza il 15/02/2019 per €. 486.489 a garanzia di €. 441.012 contro [redacted] e a favore del Banco di Desio e della Brianza Gruppo Banco Desio S.p.A. con sede in Desio gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto e sugli immobili al Catasto Terreni Foglio 12, mapp. 55, mapp. 200 mapp. 354, mapp. 57 e mapp. 179. ( solo per gli immobili al mapp. 355, sub 1, sub 2 e mapp. 1496 ).

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 17/04/2019 ai nn.49338/8763 emesso dal Tribunale di Bergamo il 03/04/2019 per €. 479.269,10 a garanzia di €. 417.828,47 contro [redacted] a favore dell' Unione di Banche Italiane S.p.A. con sede a Bergamo, gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto e sugli immobili al Catasto Terreni al Foglio 12, mapp. 55, mapp. 200, mapp. 354, mapp. 57 e mapp. 179. ( solo per gli immobili al mapp. 355, sub 1, sub 2 e mapp. 1496 ).

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 19/07/2019 ai nn.95722/17821 emesso dal Tribunale di Bologna il 31/12/2018 per €. 75.000 a garanzia di €. 63.302,47 contro [redacted] a favore della Unipol Banca S.p.A. con sede in Bologna, gravante fra gli altri, sugli immobili in oggetto.

**Pignoramento** di immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 27/05/2021 ai nn. 75520/51483 emesso dal Tribunale di Milano e notificato il 29/03/2021 contro [redacted] a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, gravante sugli immobili oggetto della presente perizia.

Si precisa che l'originario mapp. 56 di 370 mq. risulta interessato anche dalle seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 19/05/2010 ai nn. 62997/14446 scrittura privata del Notaio Fabiano Giampiero ( Capriate San Gervasio ) del 18/05/2010 rep. 46503/25873 per €. 600.000 a garanzia di un mutuo di €. 300.000 contro [redacted] a favore della Banca Popolare di Bergamo con sede in Bergamo, gravante fra gli altri sull'immobile al Catasto Terreni Foglio 12, mapp. 56 di 370 mq.

**Pignoramento** di immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 06/04/2021 ai nn.46389/31328 emesso dal Tribunale di Milano contro [redacted] a favore dell' Unione di Banche Italiane S.p.A. con sede in Bergamo, gravante fra gli altri sull'immobile al Catasto Terreni al Foglio 12, mapp. 56, 370 mq.

**5.3. Eventuali osservazioni: nessuna.**

## 6 CONDOMINIO

L'edificio non costituisce un condominio.

**6.1. Spese di gestione condominiale:** nessuna.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'immobile risulta accessibile alle persone diversamente abili.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Gorgonzola in Tav. ARU Ambiti di Rinnovo Urbano, Tessuti di rinnovo urbano Art. 23; e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Gorgonzola:**

A seguito di un accesso agli Atti effettuato il 14 febbraio 2022 si dichiara che:

- Il fabbricato è stato costruito a seguito di Pratica Edilizia n.° 10 del 1988 rilasciata dal Sindaco di Gorgonzola; ( vedi allegato )
- in data 23 novembre 1989 è stata presentata una Variante alla Pratica Edilizia n.°10/88, concessa il 9 gennaio 1990; ( vedi allegato )
- in data 2 dicembre 1993 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità delle pratiche sopra descritte. ( vedi allegato )

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo si sono riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

A) è stata costruita una veranda in legno e serramenti doppi accanto alla cucina; tale irregolarità non è sanabile.

Per riportare l'immobile alle Autorizzazioni rilasciate occorre Presentare una richiesta di permesso in sanatoria ( CILA ):

Costo del tecnico abilitato: € 1.200 circa,

costo della sanatoria ( da € 400 a € 1.000 ): € 1.000,

costo di demolizione € 80 al mq. circa per 19 mq.; € 1.520 più il costo dello smaltimento dei materiali alle Pubbliche discariche per un totale di € 2.500 circa.

Costo totale della demolizione della veranda: € 4.700.

B) nel cortile comune sono state costruite due tettoie senza necessario titolo edilizio con pilastri in ferro e tetto in lamiera ondulata per il ricovero di attrezzi e legna. Il costo della demolizione è di circa € 4.000.

La quota pignorata è di ½ : costo della demolizione della tettoia è di € 2.000 circa:

Costi totali di demolizione: € 6.700 circa.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale: in particolare non è inserita la veranda al piano terra.

Tale irregolarità non è sanabile, pertanto la scheda catastale risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.



## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo dalla 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:

piano	Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
t	residenza	mq.	74,0	100%	74,0
t	tettoia	mq.	24,0	10%	2,4
1°	residenza	mq.	55,0	100%	55,0
1°	balcone	mq.	11,0	25%	2,8
S1	residenza	mq.	45,0	25%	11,3
	<b>totale residenza</b>	mq.	<b>209,0</b>		<b>145,4</b>
S1	box	mq.	27,0	100%	27,0
	<b>totale villetta</b>	mq.	<b>236,0</b>		<b>172,4</b>

piano	Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Quota pignorata
t	cortile mapp 1501	mq.	337,0	100%	337,0	1/2
t	cortile mapp 1502	mq.	955,0	100%	955,0	1/2
	<b>totale</b>	mq.	<b>1.292,0</b>		<b>1.292,0</b>	<b>646,0</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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

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

### 9.2. Fonti d'informazione:

Immobili 1, 2, 3 (A)

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Periodo: 2° semestre 2020, Comune: Gorgonzola, Zona: periferica / Villa Pompea, Padana, Cascina Antonietta, Ticino; destinazione: residenziale

Tipologia: ville e villini, stato conservativo: ottimo: Valore di mercato da €. 1.900 a €. 2.350 al mq.





Tipologia: box, valore di mercato da € 850 a € 1.050 al mq.

- Borsino Immobiliare , periodo: gennaio 2022  
Zona: Villa Pompea, Padana, Cascina Antonietta, Ticino  
Ville e villini: Valore minimo € 1.508, valore massimo € 1.813 al mq..
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: € 1.800 / 2.300 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di € 2.050 al mq. per la villa e il valore di € 950 per il box. Il valore del giardino è compreso nella valutazione.

#### Immobili 4, 5, 6 ( B )

Il terreno, adibito a cortile di accesso alle villette è attualmente descritto come Ente urbano, nonostante sia consentita l'edificabilità del lotto, la sua forma e le sue dimensioni, nonché il diritto di accesso alle villette, rendono commercialmente sfavorevole qualsiasi intervento edificatorio. Verrà pertanto indicato il valore del cortile come segue: valore del 2% sul valore della superficie coperta: € 2.050 x 2% = € 41 al mq.

Superficie cortile: mq. 1.292 x € 41 = € 52.972:

Valore quota pignorata ½ : € 52.972/2 = € 26.486

#### 9.3. Valutazione Lotto unico;

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq.	Valore Complessivo
Villetta	A7	145,40	€ 2.050,00	€ 298.070,00
Box	C6	27,00	€ 950,00	€ 25.650,00
Totale villetta				€ 323.720,00
Cortile comune ( quota ½ )	EU	646	€ 41,00	€ 26.486,00
Totale				€ 350.206,00

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese condominiali insolute nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.



**Valore Lotto unico:**

	€
valore complessivo	350.206
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	17.510
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	6.700
eventuali spese condominiali insolute nel biennio	0
<b>totale prezzo base d'asta</b>	<b>325.996</b>

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: libero €. 325.996  
 arrotondato a €. 326.000

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**Note: sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie**

- la tettoia nel cortile comune ( irregolarità sanabile )
- la veranda al piano terra ( irregolarità non sanabile )

**GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Si segnala che né la villa né il cortile sono comodamente divisibili in due parti.

Il sottoscritto Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail o PEC e all'esecutato a mezzo e-mail o posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano 1 marzo 2022

Arch. Maria Luisa Marzorati



**ALLEGATI:**

1. Estratto di Mappa, scala 1:2000
2. **A)** Visure storiche catastali: Villetta e box
3. **B)** Visure storiche catastali: Cortile comune
4. Planimetria catastale della villetta ( sub. 1 )
5. Planimetria catastale del box ( sub. 2 )
6. Ispezioni ipotecarie degli immobili
7. Pratica Edilizia 10/88
8. Variante alla P.E. 10/88 e relativa Abitabilità
9. **A )** Fotografie alla data del sopralluogo: Villetta e box
10. **B )** Fotografie alla data del sopralluogo: Cortile comune
11. Fonti di Informazioni: Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate

