

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 881/2020

Giudice delle esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento al piano secondo (sottotetto) e posto auto:

Via Luigi Cadorna n.2 – Vittuone (MI)



perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

Corpo A (appartamento al piano secondo - sottotetto)

Corpo B (posto auto)

Dati Catastali

Bene sito in Comune di Vittuone (MI) - Via Luigi Cadorna n.2

Corpo A: appartamento piano primo (A/3)

Dati identificativi: Foglio 1 – particella 159 – subalterno 716

Corpo B: posto auto (C/6)

Dati identificativi: Foglio 1 – particella 412 – subalterno 712

Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di

- 1/2 in separazione dei beni di [redacted] nata a [redacted]
[redacted]
- 1/2 in separazione dei beni di [redacted]
[redacted]

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'intero immobile, si è constatato che il bene è attualmente occupato dagli esecutati.

Comproprietari.

- Quota di 1/2 in separazione dei beni di [redacted]
[redacted]
- Quota di 1/2 in separazione dei beni di [redacted]
[redacted]

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico, da libero € 118.000,00



LOTTO UNICO

➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Appartamento posto al piano secondo (sottotetto) e posto auto

Descrizione del bene.

In Comune di Vittuone in piccolo complesso condominiale, appartamento posto al primo secondo (sottotetto) composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e doppio balcone; completa la proprietà posto auto in cortile comune.

1.1 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di

- 1/2 in separazione dei beni di [REDACTED]
- 1/2 in separazione dei beni di [REDACTED]

1.2 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vittuone (Allegato 1)

Intestato a:

- 1/2 in separazione dei beni di [REDACTED]
- 1/2 in separazione dei beni di [REDACTED]

CORPO A: appartamento piano secondo – sottotetto (A/3)

Dati identificativi: Foglio 1 – particella 159 – subalterno 716

VIA LUIGI CADORNA n. 2, piano 2°, Comune di VITTUONE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 69 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 m², rendita € 278,86

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 8606.1/2010) del 11/02/2010 protocollo n. MI0103154 in atti dal 11/02/2010; variazione per cambio destinazione d'uso, ristr. (n. 9229.1/2009) del 11/02/2009 protocollo n. MI0106256 in atti dal 11/02/2009; unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 4062.1/2008) del 09/06/2008 protocollo n. MI0516215 in atti dal 09/06/2008

CORPO B: posto auto in cortile comune

Dati identificativi: Foglio 1 – particella 412 – subalterno 712

VIA LUIGI CADORNA n. 2, piano T, Comune di VITTUONE, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 m², superficie catastale totale 18 m², rendita € 33,47

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 2657.1/2008) del 16/01/2008 protocollo n. MI0040016 in atti dal 16/01/2008; divisione (n. 2398.1/2007) del 16/01/2007 protocollo n. MI0029400 in atti dal 16/01/2007; divisione (n. 133256.1/2005) del 13/12/2005 protocollo n. MI0828576 in atti dal 13/12/2005; frazionamento e divisione (n. 152459.1/2000) del 28/02/2000 in atti dal 28/02/2000; costituzione in atti dal 30/03/1993

1.3 Coerenze.

- dell'appartamento da nord ed in senso orario: porzione immobiliare sub. 717 da tre lati; pianerottolo comune; porzione immobiliare sub. 715, mappale 412, proprietà di terzi al mappale 494

➤ del posto auto: area di manovra comune, posto auto sub. 711, Via Luigi Cadorna, proprietà di terzi al mappale 494

Il tutto salvo errori e come meglio di meglio

Si precisa che catastalmente l'immobile è identificato al civico 2, viceversa l'attuale numerazione è al civico 8, così come riportato all'ingresso condominiale.

1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Non si segnalano discrepanze.

➤ DESCRIZIONE DEI BENI.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'immobile è sito nel Comune di Vittuone, posto nella periferia ovest di Milano tra i comuni di Bareggio e Magenta

Destinazione: L'immobile è sita in zona periferica rispetto al nucleo storico di Vittuone, edificato oltre la linea ferroviaria che separa fisicamente la zona storica dalla zona di espansione verso Arluno. La zona è mista con presenza di immobili residenziali e zona industriale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili e zona industrial

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

Servizi offerti dalla zona: la zona, posto oltre la ferrovia che divide l'insediamento storico del comune di Vittuone con la zona di espansione principalmente in origine industriale, dispone di pochi servizi alla persona.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Vittuone nelle immediate vicinanze

Collegamento alla rete autostradale: A4 Torino-Trieste (2,00 Km)

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

Edificio di 2 piani fuori terra oltre piano sottotetto a destinazione residenziale

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

In Comune di Vittuone in piccolo complesso condominiale, appartamento posto al primo secondo (sottotetto) composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e doppio balcone; completa la proprietà posto auto in cortile comune.

CORPO A: Appartamento

esposizione: doppia

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni e per l'angolo cottura
- pavimenti: ceramici per la zona giorno e bagno, in legno per le camere
- infissi esterni: realizzati in PVC doppio vetro con persiane a protezione
- porta d'accesso: ad anta singola di tipo blindato
- porte interne: ad anta singola in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- Impianto di condizionamento con split a muro
- impianto termico: autonomo con caldaia murare posta nel balcone ed elementi radianti a parete
- servizio igienico: è presente unico bagno areato ed illuminato naturalmente tramite finestra a tetto. Il bagno dispone di lavello, wc, bidet doccia ed attacchi lavatrice.
- altezza dei locali: trattasi di sottotetto con tetto a vista in legno;
- condizioni generali dell'appartamento: L'immobile si presenta in buone condizioni di mantenimento



CORPO B: Posto auto

Trattasi di posto auto esterno con accesso da passo carraio e area di manovra comune. E' possibili il parcheggio di singola auto

2.4 Certificazioni energetica:

Redatta a firma del [REDACTED] in data 03/05/2010 n. prot. 15243-000031/10 e con validità fino al 03/05/2020 (non più in corso di validità)

- Classe energetica D con 101,43 KWh/m2a

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita.

➤ STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'intero immobile, si è constatato che il bene è attualmente occupato dagli esecutati.

3.2 Esistenza contratti di locazione (allegato 4)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere e relativi agli immobili in oggetto di valutazione in data 10/11/2021 dall'ufficio Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Magenta.

Come da comunicazione ricevuta, allegata alla presente, si segnala che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati agli esecutati

Si allega comunicazione in calce alla presente.

➤ PROVENIENZA (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari e precedenti.

Dal 03/06/2010 ad oggi (attuali proprietari)

- 1/2 in separazione dei beni di [REDACTED]
- 1/2 in separazione dei beni di [REDACTED]

In forza di atto notarile pubblico di compravendita in data 03/06/2010 n. 69566/35080 Rep. notaio Giordano Angelo di Milano, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 14/06/2010 al n. 11352/6665.

Nell'atto sopra riportato: *si richiamano tutti i patti, le clausole, le condizioni e le servitù di cui all'atto in data 2 marzo 2000 n. 118069/8356 di rep. a rogito notaio Giampaolo Colli, registrato presso l'agenzia delle entrate - ufficio di Abbiategrasso il 13 marzo 2000 al n. 157 serie 1v, trascritto presso l'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di pavia con nota in data 9 marzo 2000 ai nn. 2918/2142, ed all'atto di divisione in data 28 aprile 2010 n. 42411/15114 di rep. a rogito notaio Vincenzo Pessina, registrato presso l'agenzia delle entrate - ufficio di rho il 29 aprile 2010 al n. 1709 serie 1t, trascritto presso l'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di pavia con nota in data 30 aprile 2010 ai nn. 8127/4788 e, in particolare:*

- la convenzione stipulata con il comune di Vittuone con atto in data 23 novembre 1990 n. 7161/1847 di rep. a rogito notaio Giorgio Pozzi, registrato a Milano, atti pubblici, il 10 dicembre 1990 al n. 22858, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di pavia con nota in data 14 febbraio 1991 ai nn. 2088/1720;
- il diritto di parcheggio esistente sull'area al mapp. 413 del foglio 1, con i proporzionali relativi oneri di manutenzione;

- la servitù di passo pedonale e carraio gravante il cortile comune distinto con il sub. 703 del mapp. 412, di cui all'atto in data 21 febbraio 2007 n. 38783/12042 di rep. a rogito notaio Vincenzo Pessina, registrato presso l'agenzia delle entrate - ufficio di rho il 21 febbraio 2007 al n. 304 serie 1t, trascritto presso l'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Pavia con note in data 22 febbraio 2007 ai nn. 4505/2552 ed ai nn. 4506/2553;

- l'atto unilaterale di destinazione pertinenziale stipulato, ai sensi dell'art. 64 comma 2 della l.r. n. 12/05, modificata con L.R. n. 20/05, di cui all'atto in data 28 aprile 2010 n. 42412/15115 di rep. in autentico notaio Vincenzo Pessina, registrato presso l'agenzia delle entrate - ufficio di rho il 29 aprile 2010 al n. 1710 serie 1t, trascritto presso l'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Pavia con nota in data 30 aprile 2010 ai nn. 8129/4790, in forza del quale il posto- auto al sub. 712 del mapp. 412 del foglio 1 in contratto è stato destinato permanentemente a pertinenza dell'unità immobiliare abitativa realizzata al piano sottotetto e oggetto del presente atto al sub. 716 del mapp. 159 del foglio 1. a tal fine, in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa regionale citata, la parte acquirente si è obbligata, per se', suoi successori ed aventi causa, a trasferire solo congiuntamente e mai disgiuntamente la proprietà delle suddette unità immobiliari, in modo da garantire l'osservanza del vincolo pertinenziale tra la singola unità abitativa ed il posto-auto ad essa assegnato, obbligandosi altresì a riportare il citato vincolo pertinenziale in tutti gli atti di trasferimento futuri.

Dal 02/03/2000 (ante ventennio) al 03/06/2010

[REDACTED]

In forza di atto del 02/03/2000 n. 118069/8356 di rep notaio Giampaolo Colli, trascritto a Pavia il 09/03/2000 ai nn. 2918/2142 ed in forza della successione apertasi in morte [REDACTED] deceduto il 25/08/2003 con relativa rinuncia all'eredità da parte della [REDACTED] con atto del 04/02/2004 mn. 42354/3062 di rep. del notaio Paolo De Martinis, ritirato presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Milano 6 il 12/02/2004 e di cui la denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate - Uff. Magenta in data 24/02/2004 n. 33 vol. 513, trascritta Pavia il 17/08/2004 ai nn. 17253/10105 successivamente integrata con comunicazione presentata all'Agenzia delle Entrate - Uff. Magenta in data 28/10/2005 n. 50 vol. 525 e trascritta a Pavia il 26/04/2006 ai nn. 10721/5875.

Ai predetti atti, hanno fatto seguito:

- Atto di divisione in data 09/07/2008 nn. 40487/13503 a rep. del notaio Vincenzo Pessina, trascritto a Pavia il 14/07/2008 ai nn. 17014/10474
- Atto di divisione, relativo al posto auto, in data 28/04/2010 ai nn. 42411/15114 a rep. del notaio Vincenzo Pessina, trascritto a Pavia il 30/04/2010 ai nn. 8127/4788

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Dal certificato ipotecario redatto dal dott. Giulia Messina Vitrano in data 06/11/2020, allegato agli atti di causa, implementata dall'atto d'acquisto e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) alla data del 10/11/2021 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, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...: nessuna

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

Costituzione di vincolo iscritta a Pavia il 30/04/2010 ai numeri 8129/4790 derivante da scrittura privata a rogito del dott. Vincenzo Pessina in data 28/04/2010 n. rep. 42412/15115

a favore di COMUNE DI VITTUONE con sede in VITTUONE (C.F. 00994350155)

A carico di [REDACTED]



Gravate sull'immobile identificato al foglio 1 - mappale 159 - sub. 716 (appartamento) e sull'immobile identificato al foglio 1 - mappale 412 - sub. 712 (posto auto)

Convenzione stipulata con il comune di Vittuone con atto in data 23/11/1990 n. 7161/1847 di rep. a rogito notaio Giorgio Pozzi, registrato a Milano, atti pubblici, il 10/12/1990 al n. 22858, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pavia con nota in data 14/02/1991 ai nn. 2088/1720;

Servitù di passo pedonale e carraio gravante il cortile comune distinto con il sub. 703 del mapp. 412, di cui all'atto in data 21 febbraio 2007 n. 38783/12042 di rep. a rogito notaio Vincenzo Pessina, registrato presso l'agenzia delle entrate - ufficio di rho il 21 febbraio 2007 al n. 304 serie 1t, trascritto presso l'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Pavia con note in data 22 febbraio 2007 ai nn. 4505/2552 ed ai nn. 4506/2553.

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria iscritta a Pavia il 14/06/2010 ai numeri 11353/2701 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/06/2010 ai nn. 69567/35081 a rogito del Notaio Giordano Angelo di Milano.

Totale ipoteca € 165.000,00 di cui di capitale € 110.000,00 per una durata di 30 anni

a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L. con sede in Milano (C.F. 00715120150)

A carico

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Gravate sull'immobile identificato al foglio 1 - mappale 159 - sub. 716 (appartamento) e sull'immobile identificato al foglio 1 - mappale 412 - sub. 712 (posto auto)

Ipoteca giudiziale: nessuna

Ipoteca legale: nessuna

Pignoramenti.

Pignoramento del Tribunale di Milano del 26/09/2020 numero di repertorio 11640, trascritto a Pavia in data 23/10/2020 ai numeri 15801/10296

a favore di LEVITICUS SRL con sede in ROMA (C.F. 14978561000)

A carico

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Gravate sull'immobile identificato al foglio 1 - mappale 159 - sub. 716 (appartamento) e sull'immobile identificato al foglio 1 - mappale 412 - sub. 712 (posto auto)

Altre trascrizioni.

Atto giudiziario nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna

- CONDOMINIO (allegato 7).

L'immobile condominiale non è gestito da amministratore

Millesimi di proprietà, sulle parti comuni, come stabilito per legge ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 2.000,00
- Spese non evase alla data della perizia per ordinaria manutenzione: non pervenute
- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate in questa fase.

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 dal 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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni.

L'immobile condominiale non dispone di ascensore al servizio dei piani né di servizio portineria. si precisa che è obbligo, il trasferimento solo congiuntamente e mai disgiuntamente della proprietà delle suddette unità immobiliari oggetto di valutazione, in modo da garantire l'osservanza del vincolo pertinenziale tra la singola unità abitativa ed il posto-auto ad essa assegnato, obbligandosi altresì a riportare il citato vincolo pertinenziale in tutti gli atti di trasferimento futuri.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile non dispone di ascensore al servizio di tutti i piani. Al fine di rendere l'immobile fruibile a persone con diversa mobilità sarà necessario predisporre lavori edili con particolare attenzione alla zona bagno oltre alla realizzazione di servoscala per le parti comuni.

➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione a seguito della seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vittuone in data 16/10/2000 n. 8454/2000 di prot. PE n. 19/2000 e successiva variante rilasciata on data 19/02/2002 n. 2339 di prot. relativa alla ristrutturazione del fabbricato
- DIA presentata al comune di Vittuone in data 21/03/2006 n. 3589 di prot., relativa alla ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso del fabbricato;
- Permesso di costruire rilasciato dal comune di Vittuone in data 02/07/2007 n. 7562 di prot. e successiva variante rilasciata in data 30/12/2008 n. 13015 di prot. per il recupero del sottotetto a scopo abitativo.
- In data 17/06/2009 è stata presentata al comune di Vittuone comunicazione di fine lavori, con dichiarazione di collaudo finale del Progettista.

7.2 Conformità edilizia.

Il sottoscritto a richiesto accesso agli atti in data 04/01/2022 al n. di prot. 125. Ad oggi le pratiche richieste non sono state messe a disposizione dello scrivente al fine di verificare la regolarità edilizia del bene.

È stato comunque riscontrato una difformità tra quanto dichiarato catastalmente e quanto verificato in loco.

Tale difformità riguarda la realizzazione del soppalco accessibile posto all'ingresso dell'unità abitativa collegato con scala interna.

Al fine di dichiarare la regolarità edilizia, salvo diversa verifica a seguito di accesso agli atti che comporterà il deposito di elaborato peritale d'integrazione, sarà necessario rimuovere tale manufatto.

I costi stimati per la rimozione e il ripristino dei luoghi e di 2.500,00 € da detrarsi dal volare di stima.

Si segnala altresì che l'attuale finestra a tetto presente nel locale bagno è posta in posizione errata rispetto alla scheda catastale allegata agli atti



7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo gli immobili risultano **parzialmente conformi** alle schede catastali allegate alla presente perizia estimativa. Si rimanda al capitolo 7.2. in merito alla regolarità edilizia dell'unità abitativa

➤ **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 UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento con cantina			68,50
Appartamento	64,50	100%	64,50
Balcone	7,00	25%	1,75
Balcone	9,00	25%	2,25
Posto auto	18,00	100%	18,00
	mq lordi		mq commerciali

➤ **STIMA**

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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.

Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2021 – zona B1 – Comune di VITTUONE zona Centrale/CENTRO URBANO

- valore di compravendita per abitazioni civile con finiture normali
prezzo min. 1.000,00 €/mq / prezzo max. 1.400,00 €/mq
- valore di compravendita per abitazioni civile con finiture ottime
prezzo min. 1.400,00 €/mq / prezzo max. 1.900,00 €/mq
- valore di compravendita per autorimesse
prezzo min. 650,00 €/mq / prezzo max. 1.000,00 €/mq

9.2 Valutazione Lotto Unico

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento piano secondo in sottotetto	68,50	1.700,00	116.450,00 €
Posto auto	18,00	A corpo	10.000,00 €
			126.450,00 €

9.3 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

Valore stimato	126.450,00 €
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	6.322,50 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente.	2.500,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (117.627,50 €) e arrotondato	118.000,00 €

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

➤ **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

Omesso

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

Omesso

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

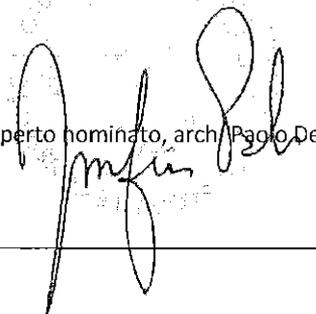
Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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, 19/04/2022

L'esperto nominato, arch/ Paolo Delfino



➤ **ALLEGATI**

1. Identificati al catasto
2. Rilievo fotografico
3. Certificato di morte
4. Verifica contratti di locazione
5. Atto di provenienza
6. Vincoli ed oneri giuridici
7. Documentazione condominiale

