

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1473/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 6: unità immobiliare in Pozzo d'Adda (MI) Via Unione Europea n.4/A
(erroneamente riportato civico 4/B)

(box (sub.53))



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Pozzo d'Adda (MI) – Via Unione Europea n.4/A (erroneamente riportato il civico n.4/B)

Categoria: C/6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 1, particella 441, subalterno 53

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 6:

da libero:



LOTTO 6

(Box (sub.53))

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) – Via Unione Europea n.4/B (nella realtà sito al civico n. 4/A) box autorimessa al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società
(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) come segue (all.2)

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 1, particella 441, subalterno 53**

Dati classamento: categoria C/6, zona censuaria -, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita Euro 43,38

Indirizzo: Via Unione Europea n.4/B, piano S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario, per 3 lati altre unità immobiliari, corso aperto.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pozzo d'Adda (MI)

Fascia/zona: B1/Centrale/ CENTRO URBANO

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercato, farmacia, ristoranti, comando Polizia Locale nel raggio di 2 km.

Principali collegamenti pubblici: trasporto extraurbano Z310 (Trezzo sull'Adda – Gessate M2) e Z311 (Vaprio – Gessate M2) a 1 km circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km ingresso autostrada A4 – Torino – Milano – Venezia - Trieste con lo svincolo di Trezzo sull'Adda raggiungibile attraverso la SP2.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre 1 piano interrato costruito agli inizi degli anni 2000.

- struttura: cemento armato;
- facciate: in intonaco di colore giallo ocre ad eccezione dei corpi scala con finitura in intonaco di colore grigio chiaro, completate da balconi in aggetto rispetto al filo facciata con ringhiera in metallo di colore grigio; completano i prospetti i serramenti in legno con persiane in legno come sistemi oscuranti.
- accesso pedonale: all'edificio si accede attraverso un corsello comune pedonale da cui si diramano gli accessi alle diverse scale tutti pavimentati in autobloccanti;
- accesso carraio: a mezzo di cancello in metallo automatizzato;
- copertura: la copertura è a falde con finitura in coppi;
- vano scale: si accede a mezzo di un portoncino in alluminio e vetro; con vano ascensore centrale e rampe al contorno che presentano gradini e sbarchi ai piani con finitura in serizzo, pareti intonacate di colore giallo ocre;
- ascensore: presente con finitura in metallo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Box autorimessa:

- portone d'accesso: in acciaio zincato di tipo basculante;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: al rustico;
- imp. elettrico: presente, non è stata fornita certificazione;
- altezza dei locali: h. 2,40 m. circa;
- condizioni generali: normali.



2.4. Breve descrizione della zona

Pozzo d'Adda fa parte della città Metropolitana di Milano a nord-est rispetto al capoluogo.

La zona in cui sono ubicati gli immobili è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 29/09/2022, è stato possibile verificare che risulta libero da cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

4. PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuale proprietario

- proprietaria per la quota di 1/1 dal 27/01/2006.

In forza di atto di compravendita autenticata Notaio Dott. Antonio Cavallo di Treviglio in data 27/01/2006 n. 72959/19534 rep. trascritto a Milano 2 in data 06/02/2006 ai nn.16264/8264.

Si segnala che con l'atto citato erano stati acquistati tra gli altri i terreni ai mapp.90 e 342 del foglio 1 da cui per fusione è derivato il mapp.441 su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

Ante ventennio i terreni, tra gli altri quelli ai mapp.90 e 342 del foglio 1 del foglio 1 da cui per fusione è derivato il mapp.441 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento, erano di proprietà della Sig.ra

compravendita in autentica Notaio
n.7021 rep. trascritto a Milano in data

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Cesare Bignami Notaio in Codogno alla data



del 27/12/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.5)**) alla data del 20/10/2022 si evince:

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**

Convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Pozzo d'Adda e la

con atto in autentica Notaio Dott. Antonio Cavallo di Treviglio in data 27/01/2006 n. 72959/19534 rep. trascritta a Milano 2 in data 06/02/2006 ai nn.16265/8265. **(all.4)**

Eventuali note:

Si riportano per completezza di seguito gli artt. da 10 a 14 della convenzione edilizia:

"... omissis

ART. 10

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto assegnati

non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, ad eccezione di quanto previsto dal successivo comma, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione; il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data di effettiva consegna degli alloggi agli acquirenti, risultante da apposito verbale, anche in

IL CONSERVATORE CAPO
PUBBLICITÀ ELETTRONICA



795

alloggi agli acquirenti, risultante da apposito verbale, anche in assenza del rogito notarile. Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il Comune potrà concedere deroga a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al 1° comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dal successivo articolo 11 ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 10 anni 0%;
- da 11 a 20 anni lo 0,5% annuo fino al raggiungimento del 5%;
- da 21 a 30 anni l'1% annuo fino ad un massimo del 15% (comprensivo dell'incremento relativo al precedente decennio).

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, loro perti-

IL COSEGNATORE CAPO
 DELL'UFFICIO
 DELL'ACQUIRENTE

796

nenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione nonché in particolare le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti della
o dei loro aventi causa.

ART. 11

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto che

realizzerà sull'area ceduta in proprietà potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:-----

- a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere residenti in Italia ed avere un'attività lavorativa stabile;-----
- b) avere la residenza, o in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa nel Comune di Pozzo d'Adda (MI) od in uno dei Comuni della Provincia di Milano o comunque confinanti;-----
- c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Pozzo d'Adda (MI); a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico - sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 5 (cinque) o più vani, ferma restando la rispondenza alle norme igienico - sanitarie;-----
- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su area di piano di zona in altro comune della provincia di Milano ceduta in proprietà;-----

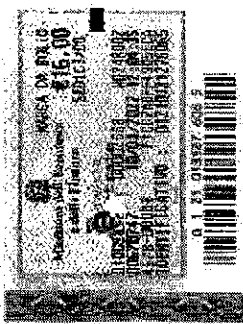
IL CONSERVATORE CAPO
D'UFFICIO
SILVIA MONTINARO





797

e) aver ceduto l'alloggio già acquisito in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita e realizzato su area di piano di zona in altro comune della provincia di Milano concessa in diritto di superficie; ai fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della nuova assegnazione, l'impegnativa alla vendita dell'alloggio precedentemente acquistato e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dallo stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici;



f) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% (venticinque per cento) sia che concorrono redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia.

Possono essere acquirenti degli alloggi realizzandi

anche la categoria di seguito elencate sempre che gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a - b

ACQUISTATO
DALLA ARRETRATA

798

- c - d - e - f:-----
- persone singole, purché maggiorenni;-----
- soggetti comunque conviventi;-----
- nubendi.-----

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Nel caso in cui gli assegnatari siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei che nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d), e) ed f) dovranno essere possedute dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soci che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi, boxes e posti auto i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi.

ART. 12

Gli alloggi e relative pertinenze realizzandi da
potranno essere locati dall'assegnatario, per gravi e motivate ragioni soggettive che ne impediscano l'uso diretto, anche nel primo quinquennio dalla data di prima assegnazione, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune.-----
Gli alloggi potranno essere locati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 11 ad un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del

**IL CONSERVATORE
DELLA CANTIERA**



799

prezzo di assegnazione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti dall'articolo 10.-----
 Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.-----

E' consentita altresì la donazione nonché la cessione dell'usufrutto degli alloggi, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, sempre che i soggetti fruitori dell'alloggio siano in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 11.-----

-----ART. 13-----

I presupposti dei precedenti articoli 8-9-10-11 della presente convenzione, riferibili ai requisiti soggettivi degli assegnatari e alle caratteristiche dimensionali degli alloggi, si applicheranno negli immobili che fruiscono di contributi o finanziamenti pubblici.-----

-----ART. 14-----

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 30 (trenta) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, in ottemperanza ai dettami della lettera e) del comma 63 dell'articolo 3 della legge 23.12.1998 n. 662.-----

omissis..."

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale

firma Tribunale di B

Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale

Grava fra gli altri sull'immobile al sub.53 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.



Ipoteca giudiziale

firma Giudice del T

Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale, tasso interesse annuo 4,5%,
interessi € 20.280,00, spese € 8.550,00

Grava fra gli altri sull'immobile al sub.53 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.

Ipoteca giudiziale

firma Tribunale di B

Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale

Grava fra gli altri sull'immobile al sub.53 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.

Ipoteca giudiziale

firma Tribunale di B

Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale

Grava fra gli altri sull'immobile al sub.53 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.

Ipoteca giudiziale

firma Tribunale di Br



Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale

Grava fra gli altri sull'immobile al sub.53 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.

- **Pignoramenti**

- Pignoramento**

- di CONDOMINIO VIA UNIONE UROPEA 4/A con sede in Pozzo d'Adda (MI) C.F.: 91567150155.

- **Altre trascrizioni**

- Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 20/10/2022 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all.6)

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Monfredini con sede in Cassina de' Pecchi (MI) Via Roma n.16 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: millesimi 4,559.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 130,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.597,22 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: copertura, fessurazioni ed infiltrazioni al piano interrato.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro 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 condominiali

Nessuna.



6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Si.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pozzo d'Adda in Ambiti prevalentemente residenziali – Ambiti B3 di completamento residenziale a volume assegnato con adempimento di obblighi convenzionali già stipulati **(all.7)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune **(all.8)**

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui è ubicato l'immobilei:

- Permesso di costruire n.111bis/2005 prot.n.8701 del 03/11/2005
- D.I.A. n.10/2006 prot.n.771 del 25/01/2006
- D.I.A. n.92/2006 prot.n.8746 del 13/10/2006

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Dichiarazione di agibilità-abitabilità di edificio prot. n.3633 del 25/07/2008.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box autorimessa si presentava conforme a quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Si segnala inoltre che nella visura catastale dell'unità immobiliare viene riportato erroneamente il civico 4/B di Via Unione Europea invece dell'attuale 4/A; pertanto, si dovrà provvedere a chiedere all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali la correzione del civico.

Costi stimati: € 100,00.

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 **(all.9)**,



comprensivi 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box autorimessa	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne e interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.10)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022 – zona B1 – Centrale/ CENTRO URBANO che dà quotazioni da 800,00 a 950,00 €/mq per i box auto.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2022 – Provincia di Milano /Settore Est/Pozzo d'Adda/Centro che dà quotazioni da 15.000,00 a 17.000,00 € per i box auto.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 850,00 €/mq per i box auto in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO 6

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	15,0	€ 850,00	€ 12 750,00
				€ 12 750,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 6	€ 12 750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 637,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 100,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 229,15
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 11 783,35
arrotondato	€ 12 000,00

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 misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute 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 CONGRUITA CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

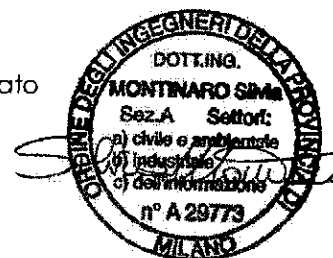
Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali dei Creditori Procedente e Interventuto, e alla debitrice eseguita a mezzo PEC.

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.

Con ossequio.

Milano li: 20/10/2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Atto di provenienza e convenzione con il Comune di Pozzo d'Adda
- 5) Documentazione ipotecaria
- 6) Documentazione condominiale
- 7) Documentazione urbanistica
- 8) Documentazione edilizia
- 9) Planimetria di rilievo
- 10) Quotazioni immobiliari

