

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 322/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cornaredo, Via Vittorio Veneto, 24



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803*

e-mail: anita@temellinistudio.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A**Beni in **Cornaredo – Via Vittorio Veneto n. 24**Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

DATI CATASTALI - CORNAREDO – VIA VITTORIO VENETO N. 24									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
10	389	27	A/3	4	S1 - 1	4 Vani	€ 351,19	Vittorio Veneto 24	<i>Omissis</i> (1/1) di stato libero all'atto dell'acquisto;

Corpo BBeni in **Cornaredo – Via Vittorio Veneto n. 24**Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

DATI CATASTALI - CORNAREDO – VIA VITTORIO VENETO N. 24									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
5	298	37	C/6	5	S1	14 m ²	€ 41,21	Vittorio Veneto	<i>Omissis</i> (1/1) di stato libero all'atto dell'acquisto;

Stato occupativo: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava libero.**Contratti di locazione in essere:** nessuno**Comproprietari:** nessuno**Conformità edilizia:** conforme, manca agibilità**Conformità catastale:** conforme**Prezzo**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	53,00	€ 1.408,00	€ 74.624,00
B	Autorimessa	16,00	€ 13.550,00	€ 13.500,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento con cantina ed autorimessa) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 79.000,00) arrotondato

Totale € 79.000,00

LOTTO 001

Appartamento con cantina e autorimessa in comune di Cornaredo, Via V. Veneto n.24

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Cornaredo (MI) via Vittorio Veneto n. 24** appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre cucina, bagno, balcone ed un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di *OMISSIS*, di stato libero all'atto dell'acquisto, per l'importo di € 65.580,93 oltre accessori

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Cornaredo, **Fg. 10, mapp. 389, sub.27**, cat. A/3, cons. 4 vani

Comune di Cornaredo, **Fg. 5, mapp. 298, sub.37**, cat. C/6, cons. 14 mq

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 10 Particella 389 Subalterno 2 (BCNC)
- Foglio 10 Particella 406 (BCNC)
- Foglio 5 Particella 266 Subalterno 1 (BCNC)
- Foglio 10 Particella 407 Subalterno 1 (BCNC)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo come segue: (Cfr. all. D)

Intestati: *OMISSIS* proprietà **1/1**

Dati identificativi: **fg. 10 part. 389 sub. 27**

Dati classamento: Rendita € 351,19; Categoria A/3; Classe 4; Consistenza 4 vani

Indirizzo: via Vittorio Veneto n. 24 Piano 1- S1

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 10/07/2009 pratica n. MI0630919 in atti dal 10/07/2009

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 10 Particella 389 Subalterno 2 (BCNC)
- Foglio 10 Particella 406 (BCNC)
- Foglio 5 Particella 266 Subalterno 1 (BCNC)
- Foglio 10 Particella 407 Subalterno 1 (BCNC)

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

Cortile comune e proprietà di terzi; cortile comune; vano scala e vano ascensore e pianerottolo comuni; appartamento di proprietà di terzi;

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

Proprietà di terzi; terrapieno; proprietà di terzi; corridoio comune;

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

CORPO: B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di **Cornaredo** (MI) **via Vittorio Veneto** Box auto posto al piano seminterrato.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di *OMISSIS*, di stato libero all'atto dell'acquisto, per l'importo di € 65.580,93 oltre accessori

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Cornaredo, **Fg. 10, mapp. 389, sub.27**, cat. A/3, cons. 4 vani

Comune di Cornaredo, **Fg. 5, mapp. 298, sub.37**, cat. C/6, cons. 14 mq

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 10 Particella 389 Subalterno 2 (BCNC)
- Foglio 10 Particella 406 (BCNC)
- Foglio 5 Particella 266 Subalterno 1 (BCNC)
- Foglio 10 Particella 407 Subalterno 1 (BCNC)

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo come segue: (Cfr. all. D)

Corpo B

Intestati: *OMISSIS* proprietà **1/1**

Dati identificativi: **fg. 5 part. 298 sub. 37**

Dati classamento: Rendita € 41,21; Categoria C/6; Classe 5; Consistenza 14 m²

Indirizzo: via Vittorio Veneto n. 24 Piano S1

Dati derivanti da:

- Classamento del 24/10/1991 in atti dal 19/09/1998 FIN 98/99 (n.5571.5/1991)

1.9. Coerenze

Coerenze dell'autorimessa da nord in senso orario:

Proprietà di terzi; corsello comune; proprietà di terzi; mappale 281;

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cornaredo – frazione San Pietro all'Olmo

Fascia/zona: periferica.

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: Supermercato (buono), farmacia comunale (buono), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (ottimo), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri comando Cornaredo (buono), Polizia Locale Cornaredo (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (discreto).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "Piazza Dubini" dell'autobus linee 424, 620 (Destinazione Milano, Molino Dorino MM1) e 431 (Destinazione Rho) dista circa 450 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km vi è l'imbocco della A50 (tangenziale Ovest) e lo svincolo Novara-Milano Gallaratese.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde con rivestimento in coppi;
- accesso al condominio: cancello carraio e cancello pedonale in ferro;
- scala interna: presente;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: est;
- pareti: muratura rivestita con intonaco colorato, rivestimento in piastrelle di ceramica chiara in bagno e in cucina.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica chiara di diverse dimensioni, cromie e posa.
- infissi esterni: in legno doppio vetro con persiane oscuranti in legno.
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: porte a battente in legno tamburato.
- imp. citofonico: presente audiocitofono;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia (non si conosce lo stato);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: pari a 2.80 m
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: calcestruzzo;
- pareti: blocchi verniciati;
- plafone: imbiancato;

Corpo B

Box:

- pareti: imbiancate
- pavimenti: calcestruzzo
- porta d'accesso: in alluminio
- condizioni: discrete

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato a San Pietro all'Olmo, frazione del comune di Cornaredo, verso il comune di Bareggio in una zona a carattere prevalentemente residenziale con qualche attività e cospicuo verde urbano.

2.5. Certificazioni energetiche:

Presente certificazione energetica datata 24/01/2022.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non in possesso dell'amministrazione. (Cfr. All. A)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non in possesso dell'amministrazione. (Cfr. All. A)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/10/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'intervento del custode Avv. Carlo Bossi, in quanto era assente il debitore. L'immobile quindi risulta essere libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 22/09/2023 (Cfr. all. A): "Buongiorno, da ricerche effettuate, ad oggi non risultano contratti di locazione nei quali il soggetto in richiesta compare come dante causa."

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

1. **OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1 dal 17/03/2022

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Villa Alberto (Notaio in Milano) in data 17/03/2022 rep. nn. 106985/46535 trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data **24/03/2022** ai nn. **39948/26987**

A/c della sig.ra **OMISSIS** (quota di 1/1) Riferito a:

- fg. 10 part. 389 sub. 27 (catasto di Cornaredo)
- fg. 5 part. 298 sub. 37 (catasto di Cornaredo)

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. **OMISSIS** riceve da **OMISSIS** la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Cirillo Oreste (notaio in Parabiago) in data 23/04/2007 al rep. nn. 19242/13165 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **30/04/2007** ai nn. **64314/34254**.

Riferito a:

- fg. 10 part. 389 sub. 27 (catasto di Cornaredo)
- fg. 5 part. 298 sub. 37 (catasto di Cornaredo)

3. **OMISSIS** riceve da **OMISSIS** la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Fulvio Zoppi (notaio in Milano) in data 09/07/2003 al rep. nn. 84032 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **17/07/2003** ai nn. **109441/65605**.

Riferito a:

- fg. 10 part. 389 sub. 27 (catasto di Cornaredo)
- fg. 5 part. 298 sub. 37 (catasto di Cornaredo)

4. **OMISSIS** ricevono la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita inautentica notaio Dott. Fulvio Zoppi (Notaio in Milano) in data 01/06/1998 al rep. nn. 79311 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **12/06/1998** ai nn. **46511/33859**.

Riferito a:

- fg. 5 part. 298 sub. 37 (catasto di Cornaredo)

5. **OMISSIS** ricevono la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita inautentica notaio Dott. Fulvio Zoppi (Notaio in Milano) in data 30/07/1996 al rep. nn. 76818/11048 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **02/08/1996** ai nn. **69553/44624**.

Riferito a:

- fg. 10 part. 389 sub. 27 (catasto di Cornaredo)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Carmelo Candore notaio in Arcisate (VA) alla data del 13/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**Cfr. all. B**)) alla data del 13/09/2023 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: Nessuno.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

6. **Pignoramento** del 27/03/2023 rep. 6715 trascritto il **11/05/2023** ai nn. **63894/44501** contro **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di OMISSIS**.

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 10 part. 389 sub. 27 (catasto di Cornaredo)
- fg. 5 part. 298 sub. 37 (catasto di Cornaredo)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Il complesso condominiale ove è ubicato l'appartamento è amministrato dallo studio amministrativo in persona dell'arch. Guido e dott.ssa Bosio, con sede in Via Ceriani 19, Milano. Il complesso condominiale ove è ubicata l'autorimessa è invece amministrato dallo studio amministrativo Mariateresa Esposito con sede in Via Garibaldi 167, Cornaredo (MI).

Gli studi hanno fornito le informazioni che seguono (**Cfr. all. A**)

Appartamento:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 8,91 su 1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

Autorimessa:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 0,79 su 1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Appartamento:

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 772

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.004,09

Eventuali spese straordinarie già deliberate: lavori ottenimento C.P.I. € 702,04

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

Autorimessa:

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 70

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: le spese insolite riguardano solo l'anno in corso e ammontano alla data del 27/11/2023 a € 41,35

Eventuali spese straordinarie già deliberate: sono state deliberate spese per l'adeguamento degli impianti antincendio

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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 insolite 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non riscontrati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata successivamente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cornaredo: Zona B4- Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente - art. 51 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessun vincolo

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- i. Concessione edilizia n.253/88 – prot. 16001 del 19/04/1989 per: "costruzione edifici ad uso residenziale come da n.20 allegati di progetto" (concessione edilizia autorimessa).
- ii. Concessione edilizia n.282/90 – prot. 6503 del 02/10/1991 per: "costruzione edificio multipiano a 3 corpi e n.12 villette a schiera" e successivi rinnovi: prot. 11982 del 02/12/1994 e prot. 10788 del 26/06/1995 (concessione edilizia appartamento);
- iii. Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: assente

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo gli immobili risultavano conformi, tuttavia non è stato rilasciato il certificato di agibilità relativo al fabbricato.

La domanda di agibilità deve essere corredata del rilascio dell'agibilità delle parti comuni. Si apprende dall'amministratore che sono in corso le attività per l'ottenimento dello stesso sulle parti comuni.

Sarà cura del futuro aggiudicatario verificare presso l'ufficio tecnico del comune di Cornaredo la modalità per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile.

Indicativamente l'onorario di un tecnico per tale attività, si può ipotizzare come segue:

Importo min. € 1.500,00, importo max € 3.000,00;

Importo medio (esclusi accessori di legge) € 2.250,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano conformi.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione

tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo A:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 1					
Appartamento	mq 48,67		mq 48,67	Est	Buone
Balcone	mq 9,53	0,30	mq 2,86	Est	Buone
Piano S1					
Cantina	mq 4,37	0,30	mq 1,31	/	Buone
Totale			mq 52,84		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 53,00		

Corpo B:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano S1					
Box	mq 16,01		mq 16,01	/	Discrete
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 16,00		

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

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 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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Cornaredo

Fascia/Zona: zona D1 - Periferica/Periferia

- Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. **1.000,00** / prezzo max **1.300,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **3,8 € - 5,2 € euro/mq x mese** (201,40 - 275,60 €/mese)

- Autorimessa - stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. **700,00** / prezzo max **1.000,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **3,3 € – 4,8 € euro/mq x mese** (52,80 – 76,80 €/mese)

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Cornaredo

Fascia/Zona: periferia

- Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. **750,00** / prezzo max. **1000,00** (Euro/mq)

- Box

Valore mercato prezzo min. **12.000** / prezzo max. **15.000** (Euro)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valore medio di vendita **1.416,00 min - 1.588,00 max** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	Mq. 53,00	€ 1.408,00	€ 74.624,00
Autorimessa	C6	Mq. 16,00	€ 13.550,00	€13.550,00
				€ 88.174,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 88.174,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 4.408,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ 2.250,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: € 2.004,09 +€ 41,35	€ 2.045,44
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 79.469,86
arrotondato	€ 79.000,00

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Con ossequio.

Zibido San Giacomo li: 29/11/2023

l'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali