

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 128/2023

Esecutati:

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A: Appartamento con cantina – Inveruno (MI), via Legnano, 2

LOTTO B: Box Auto – Inveruno (MI), via Legnano, 2



Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare:+39 329 433 85 94
e-mail: ugotpaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode giudiziario: Avv. Luca Perata
Perito: Ing. Ugo Paglietti



INDICE SINTETICO

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

I beni pignorati consistono in:

LOTTO A

Dati Catastali

Appartamento con cantina sito in Inveruno (MI), via Legnano n. 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 11, particella 53, subalterno 103

Stato occupativo

Contratti di locazione in essere

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 73.000,00

da occupato: € 58.400,00

LOTTO B

Dati Catastali

Box Auto sito in in Inveruno (MI), via Legnano n. 2

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 11, particella 52, subalterno 3

Stato occupativo

Contratti di locazione in essere

iti

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 8.000,00

da occupato: € 6.400,00



INDICE:

INDICE SINTETICO..... 1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI..... 3

LOTTO A

A1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A..... 4
A2. DESCRIZIONE DEL BENE 5
A3. STATO OCCUPATIVO 7
A4. PROVENIENZA 7
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 7
A6. CONDOMINIO 8
A7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE 9
A8. CONSISTENZA 9
A9. STIMA 10
A10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE 11
A11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' 11
A12. CRITICITA' DA SEGNALARE 11

LOTTO B

B1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B..... 12
B2. DESCRIZIONE DEL BENE 13
B3. STATO OCCUPATIVO 14
B4. PROVENIENZA 14
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 15
B6. CONDOMINIO 15
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE 16
B8. CONSISTENZA 16
B9. STIMA 17
B10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE 19
B11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' 19
B12. CRITICITA' DA SEGNALARE 19
B13.
13. RIEPILOGO LOTTI 19

ALLEGATI – LOTTO A..... 19

ALLEGATI – LOTTO B..... 19



Contro:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO A

Appartamento con cantina sito in Inveruno (MI), via Legnano, 2, al piano primo di un maggiore fabbricato.

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, balcone e cantina al piano seminterrato.

Superficie commerciale lorda: mq 77,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 11, mappale 53, sub. 103, del NCEU del Comune di Legnano (MI).

LOTTO B

Box auto sito in Inveruno (MI), via Legnano, 2, al piano interrato di un maggiore fabbricato.

Composto da: box auto al piano interrato.

Superficie commerciale lorda: mq 12,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 11, mappale 52, sub. 3, del NCEU del Comune di Legnano (MI).

UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO B



FIGURA 1 - Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.



LOTTO A

Appartamento con cantina sito in via Legnano 2 – Inveruno (MI)

A1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A

A1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Inveruno (MI), frazione "Furato", via Legnano n. 2, al piano Primo di un maggiore fabbricato.

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, 2 balconi e ampia cantina al piano seminterrato.

Superficie commerciale lorda: mq 77,00.

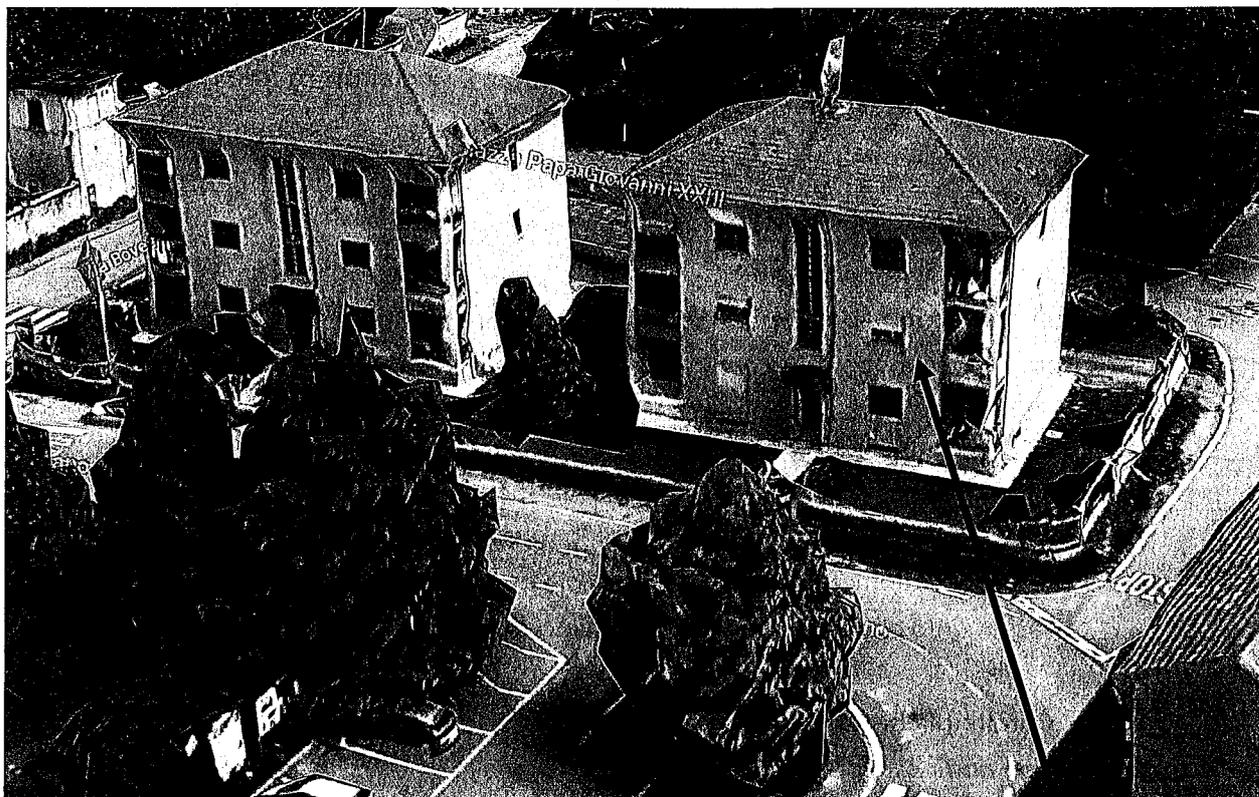


FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota intera di piena proprietà dell'immobile di



Contro:

A1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno (MI) come segue: (all. A2a)

Intestati: La proprietà del bene è intestata per la quota di $\frac{1}{2}$ a (esecutata) e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ a (esecutato).

dati identificativi: **fg. 11 part. 53 sub. 103.**

dati classamento: Cat A/3, classe 5, rendita catastale 309,87 €, consistenza vani 5, superficie totale mq 89.

Indirizzo: Via Legnano 6 (quello corretto è il 2) , piano S1-1.

Dati derivanti da: impianto meccanografico al 17/07/2023.

A1.4. Coerenze

dell'appartamento: altro subalterno, cortile su tre lati, scala condominiale.

della cantina: altra cantina, cortile, altra cantina, parti comuni.

A1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Per errore di battitura è stato riportato un numero civico errato, quello corretto è il 2, sulla planimetria catastale è riportato invece la lettera b.

A2 DESCRIZIONE DEL BENE

A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Inveruno (MI).

Fascia/zona: Suburbana/FURATO.

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: asili nido, scuole, negozi, ristoranti, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 1.000 mt fermata Bus 621 e 622.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 km, A4 Torino - Trieste.

A2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. A1)

Edificio composto da tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in intonaco verniciato color giallo paglia;
- accesso: Portone vetrato in alluminio bianco ;
- scala interna/ingresso: pavimento in pietra levigata;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.



A2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. A1)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, 2 balconi e ampia cantina al piano seminterrato.

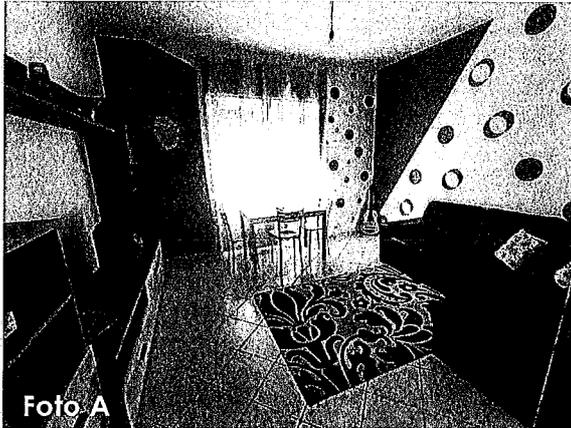


Foto A – Veduta del soggiorno;



Foto B – Veduta del bagno.

Appartamento:

- esposizione: tripla a sud, est e ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: gress;
- infissi esterni: tipo pvc con vetrocamera e avvolgibile;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno con vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, vasca, bidet;
- altezza dei locali: fino a m. 2,96 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

A2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Inveruno.

A2.5. Certificazioni energetiche: APE n. 1511300008917 del 17.7.2017 valido fino al 17.7.2027.

A3 STATO OCCUPATIVO

A3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

Esistenza contratti di locazione



A4 PROVENIENZA

A4.1. Attuali proprietari

(esecutati)

in forza di atto di compravendita notaio Ciancimino Sergio del 27/7/2017 rep. 24239/8/49, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 3/8/2017 al n. 101364/65187.

A4.2. Precedenti proprietari

- proprietaria, dal 3/05/2017 al 27/7/2017 in forza di decreto trasferimento immobiliare del 2/5/2017 rep. n. 317 del Tribunale di Milano trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 13/07/2017 al n. 87104/56116.
- proprietari, dal 27/10/2005 al 3/05/2017 in forza di atto di compravendita a firma notaio Gavosto Franco del 27/10/2005 n. rep. 59686/14348, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 8/11/2005 al n. 165284/84366.
- proprietaria, dal 29/10/2002 al 27/10/2005 in forza di atto di compravendita a firma notaio Zinni Germano del 29/10/2002 n. rep. 71802, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 14/11/2002 al n. 142230/83121.
- proprietari fino al 29/10/2002 per titoli anteriori al ventennio.

A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 22 marzo 2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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) (all. A4) alla data del 17 luglio 2023 si evince:

A5.1. 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:** Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Nessuna

Eventuali note: nessuna.

A5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria n. 101366/18994 del 3/8/2017 a favore della
, contro
- **Pignoramenti**
Pignoramento Immobiliare n. 29494/20114 del 6/03/2023 a favore di
, contro ;
- **Altre trascrizioni:** Nessuna.

A5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna



A6 CONDOMINIO

L'immobile in questione risulta essere amministrato dallo Studio Fontana, via Brera, 39, Inveruno(MI), tel. 02 97830736.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 82,790

A5.4. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: 440,80 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022: 1.310,53 euro

Sistemazione coperture e coibentazione sottotetti: 2.531,00 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023: 489,45 euro

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 4.330,98 euro

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui l'appartamento e la cantina fanno parte è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Lo stato di fatto del fabbricato è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale infatti è stata prima rimosso e poi spostato l'accesso alla cucina e ora si trova in una posizione differente da quanto indicato in detta planimetria. Tali opere consistono in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 23 del 1985.

Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 2.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 3.500,00 euro.

A8 CONSISTENZA

A7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

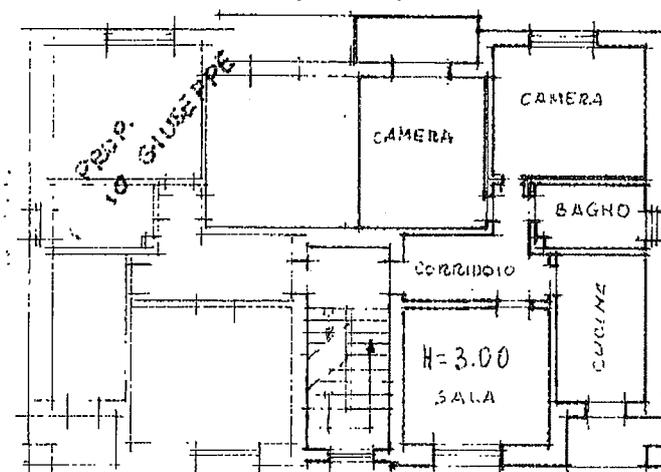
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma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



Contro:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	72,4	100%	72,4
2 balconi	mq.	6,8	20%	1,4
cantina	mq.	16,0	20%	3,2
95,2 mq. lordi				77,0 mq. commerciali

PIANO PRIMO
(h:296cm)



PIANO SEMINTERRATO
(h:217cm)

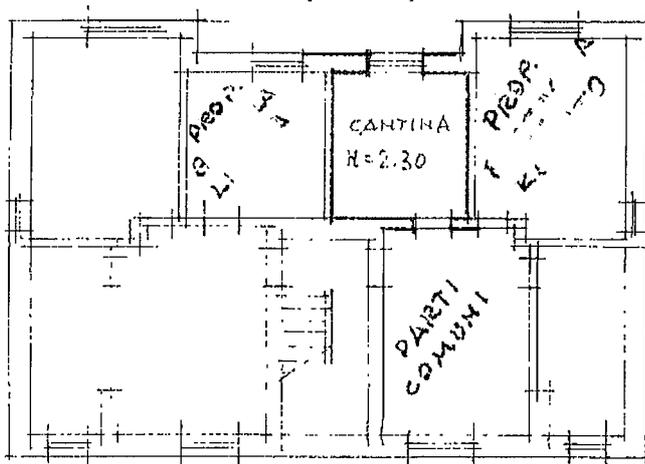


FIGURA 2A – Planimetria dell'appartamento e cantina (evidenziato in giallo) sito in via Legnano n. 2, Inveruno(MI).



A9 STIMA

A8.1. 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.

A8.2. Fonti d'informazione

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: INVERUNO

Fascia/zona: Suburbana/FURATO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1350	L	3,5	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	2,8	3,5	L

A8.3. Valutazione dell'intero bene

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	77,0	€ 1.050,00	€ 80.850,00
				€ 80.850,00

A8.4. Adeguamenti e correzioni della stima dell'intero bene

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



Contro:

• VALORE INTERO BENE	€ 80.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.042,50
• Spese per adeguamenti URBANISTICI-CATASTALI	-€ 3.500,00
<u>Prezzo base d'asta dell'intero bene al netto delle decurtazioni se LIBERO</u>	€ 73.307,50
arrotondato	€ 73.000,00
Prezzo base d'asta dell'intero bene al netto delle decurtazioni se Occupato :	€ 58.400,00

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.

A10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile libero

A11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

A12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



LOTTO B

Box Auto sito sito in via Legnano 2 – Inveruno (MI)

B1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B

B1.1. Descrizione del bene

Box Auto sito sito in via Legnano 2 – Inveruno (MI), al piano interrato.

Composto da: Box auto al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 12,00.**

BENE PIGNORATO



FIGURA 1B -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

B1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota intera di piena proprietà dell'immobile di



Contro:

B1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di **come segue: (all. B2a)**

Intestati: La proprietà del bene è intestata per la quota di $\frac{1}{2}$ a (esecutata) e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ a (esecutato).

dati identificativi: **fg. 11 part. 52 sub. 3.**

dati classamento: Cat C/6, classe 2, rendita catastale 23,86 €, consistenza mq 11.

Indirizzo: Via Legnano 2-4, piano S1.

Dati derivanti da: impianto meccanografico al 17/07/2023.

B1.4. Coerenze

Del box: altro box, pubblica piazza, altro box, area di accesso condominiale.

B1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

B2 DESCRIZIONE DEI BENI

B2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Inveruno (MI).

Fascia/zona: Suburbana/FURATO.

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: asili nido, scuole, negozi, ristoranti, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 1.000 mt fermata Bus 621 e 622.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 km, A4 Torino - Trieste.

B2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. B1)

Box a schiera seminterrato.

- struttura: c.a. e blocchi in cemento;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

B2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. B1)

Box Auto sito al piano seminterrato.

Esso sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 12,00**

Box:

- esposizione: singola a est;
- altezza dei locali: fino a m. 2,10 circa;
- chiusura di accesso: basculante in lamiera
- condizioni generali del Box: discrete.



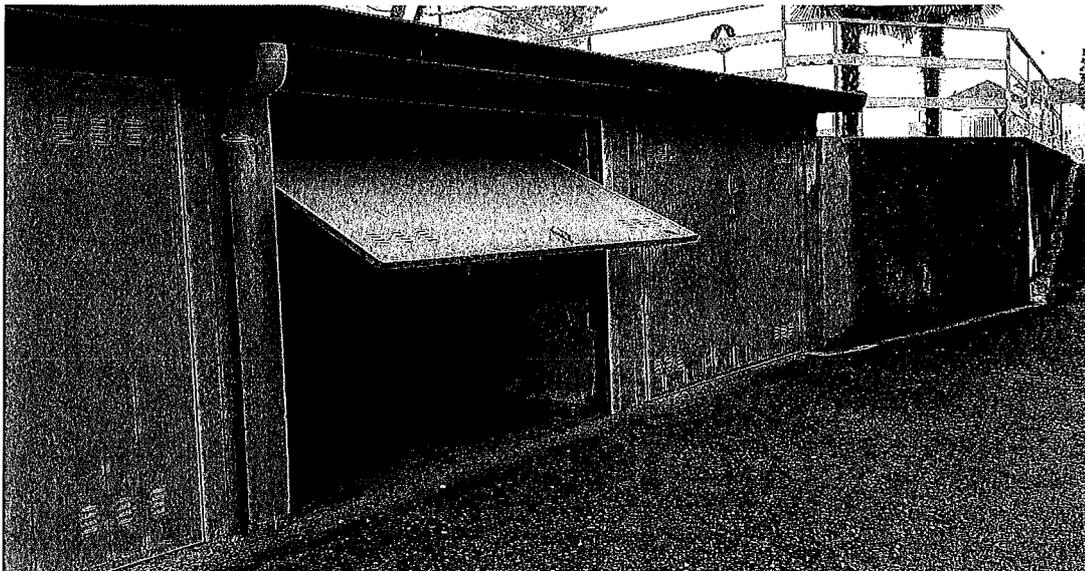


Foto D-Veduta del BOX

B2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale suburbana, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Inveruno (MI).

B3 STATO OCCUPATIVO

B3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

Esistenza contratti di locazione

B4 PROVENIENZA

B4.1. Attuali proprietari

5.

B5.1. Precedenti proprietari

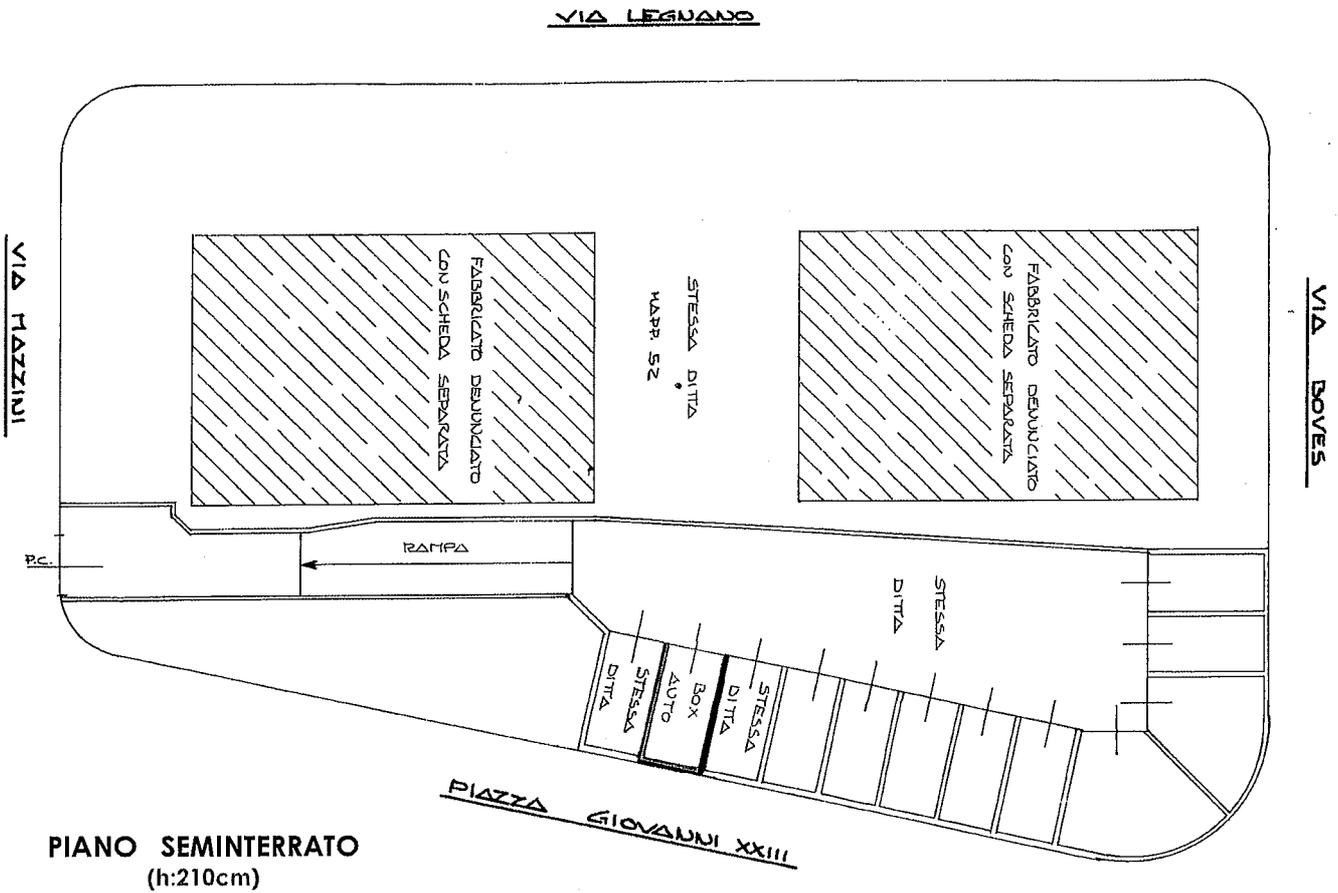
- proprietaria, dal 3/05/2017 al 27/7/2017 in forza di decreto trasferimento immobili del 2/5/2017 rep. n. 317 del Tribunale di Milano trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 13/07/2017 al n. 87104/56116.
- proprietari, dal 27/10/2005 al 3/05/2017 in forza di atto di compravendita a firma notaio Gavosto Franco del 27/10/2005 n. rep. 59686/14348, trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 8/11/2005 al n. 165284/84366.
- proprietaria, dal 29/10/2002 al 27/10/2005 in forza di atto di compravendita a firma notaio Zinni Germano del 29/10/2002 n. rep. 71802, trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 14/11/2002 al n. 142231/83122.
- proprietari fino al 29/10/2002 per titoli anteriori al ventennio.



B8.1. 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	12,0	100%	12,0
		12,0		12,0
		mq. lordi		mq. commerciali



**FIGURA 2B – Planimetria del Box Auto (evidenziato in giallo)
 sito in Via Legnano 2 - Inveruno (MI).**



B9 STIMA

B9.1. 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 dall'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.

B9.2. Fonti d'informazione

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO
Comune: INVERUNO
Fascia/zona: Suburbana/FURATO
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	600	800	L	2,1	3,1	L

B9.3. Valutazione dell'intero bene

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	12,0	€ 700,00	€ 8.400,00
				€ 8.400,00

B9.4. 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 INTERO BENE	€ 8.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 420,00

Prezzo base d'asta dell'intero bene al netto delle decurtazioni se LIBERO € 7.980,00
arrofondato € **8.000,00**

Prezzo base d'asta dell'intero bene al netto delle decurtazioni se Occupato : € 6.400,00

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.

B10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile libero

B11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

B12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



Contro:

13 RIEPILOGO LOTTI

Valore dei lotti al netto delle decurtazioni:

LOTTO A (appartamento)

da libero: **73.000,00 €**
da occupato: 58.400,00 €

LOTTO B (box auto)

da libero: **8.000,00 €**
da occupato: 6.400,00 €

Sommano

da libero: **81.000,00 €**
da occupato: 64.800,00 €

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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.

Milano li: 13/11/2023

l'Esperto Nominato
Dott. Ing. Ugo Paglietti



ALLEGATI

- A1) Documentazione fotografica
- A2) Planimetria catastale (A2), visura storica per immobile (A2a)
- A3) Titolo di proprietà
- A4) Ispezione Ipotecaria (A4)
- A5) Contratto di locazione

- B1) Documentazione fotografica
- B2) Planimetria catastale (B2), visura storica per immobile (B2a)
- B3) Titolo di proprietà
- B4) Ispezione Ipotecaria (B4)
- B5) Contratto di locazione (B5), registrazione (B5a)

