

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 468/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento in Cornaredo (MI) - Via Magenta n. 21



---

**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

Bene in: Cornaredo (MI) - Via Magenta, 15

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 11, particella 68, subalterno 14**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Contratti di locazione in essere**

Non sono presenti contratti di locazione/comodati d'uso attivi e registrati presso l'Agenzia delle Entrate e aventi l'esecutato quale dante causa.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

LOTTO 001 (da libero): € 23.000,00

**LOTTO 001****(Appartamento al secondo piano)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cornaredo (MI) in via Magenta n. 21 (catastralmente n. 15), appartamento al secondo piano biesposto della superficie commerciale di **26,00 mq**, composto da un monolocale e un servizio igienico, in corso di ristrutturazione; all'abitazione si accede da via Magenta al numero civico 21, mediante corte, vano scala e ballatoio comuni.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
 ni, nato c il 2, Codice Fiscale

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo (All. 2)**

Intestati: .....

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 11, particella 68, subalterno 14.

Dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie totale 26 mq, superficie totale escluse aree scoperte 26 mq, rendita catastale € 118,79.

Indirizzo: Via Magenta n. 15, piano 2.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, data di presentazione planimetria 02/04/1986, prot. n. 000044127.

*La planimetria catastale dell'appartamento, depositata il 02/04/1986, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.4. Coerenze**

Appartamento (da nord in senso orario): via Magenta; proprietà di terzi; ballatoio comune; proprietà di terzi.

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

Nessuna.

**2 - DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Cornaredo (MI)

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche e civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho, Magenta, Abbiategrasso, Trezzano sul Naviglio.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 50 m e a circa 7,0 km dalla fermata MM1 Rho-Fieramilano e dalla stazione FS Rho-Fiera.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3,0 km dalla Tangenziale Ovest Milano A50 e circa 5,0 km dalla Autostrada A4 Torino-Trieste.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio residenziale di tre piani fuori terra, oltre sottotetto, affacciato su strada e su corte comune, avente morfologia rettangolare in aderenza ad altri fabbricati, con tipologia di edificio di inizio Novecento di matrice rurale "vecchia Milano", denominato "Curt di Siruu", con corte e ballatoi comuni, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura a falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- Accesso: cancellata in ferro di colore scuro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni edificio: mediocri.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al secondo piano raggiungibile dalla strada, mediante corte e ballatoio comuni, composto da un monolocale e un servizio igienico; l'unità risulta in fase di totale ristrutturazione, sia negli impianti sia nelle finiture.

Abitazione (secondo piano):

- esposizione: doppia nord-sud;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco, parzialmente al rustico;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: al rustico con massetto a vista;
- serramenti esterni: in alluminio di colore chiaro;
- porta ingresso: in alluminio e vetro;
- porte interne: non presenti;
- servizio igienico: non attrezzato, in corso di ristrutturazione;
- impianto citofonico: non presente, in corso di ristrutturazione;
- impianto elettrico: non presente, in corso di ristrutturazione;
- impianto idrico: non presente, in corso di ristrutturazione;
- impianto termico: non presente, in corso di ristrutturazione;
- impianto gas: non presente;

- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: non presente, in corso di ristrutturazione;
- altezza locali: circa H=2,80m;
- condizioni generali: scarse.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale, ubicato in zona periferica della città (frazione San Pietro all'Olmo), in un'area caratterizzata da edilizia con una medio-bassa densità abitativa e una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio rettangolare, di tre piani fuori terra oltre sottotetto, con corte e ballatoi comuni, affacciato su strada e su cortile, realizzato presumibilmente agli inizi del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada da via Magenta al numero civico 21.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non sono presenti e registrate certificazioni APE attive al CEER di Regione Lombardia.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

---

### 3 - STATO OCCUPATIVO

---

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 19/12/2024 con il Custode Giudiziario Avv. Augusto Barretta, che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare, è stato possibile rilevare che il bene pignorato è libero.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cornaredo (MI), l'esecutato di stato civile risulta iscritto a famiglia anagrafica: con la seguente e Manuel Scicchitani (minorenne) (All. 5).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano registrati contratti di locazione/comodato d'uso, attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate, aventi l'esecutato quale dante causa per l'immobile oggetto della procedura (All. 7).

---

### 4 - PROVENIENZA (All. 3)

---

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE).

#### 4.1. Attuali proprietari

- (dal 31/07/2009 ad oggi) proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 31/07/2009 a firma del Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni (MI) ai nn. 27994/14991 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate - Monza 2 il 05/08/2009 al n. 11480 serie 1T, trascritto il 06/08/2009 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 104038/22483.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- (dal 04/07/2008 al 31/07/2009) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione registrata il 30/12/2008 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro al repertorio n. 1170/2008, trascritta il 02/02/2010 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 10872/5767 in morte di

*Per suddetta denuncia si rileva atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità stipulato il 31/07/2009 a firma del Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni (MI) ai nn. 27994/14991 di repertorio, trascritto il 06/08/2009 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 104036/62841.*

- (dal 25/09/1986 - ante ventennio - al 04/07/2008) proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 25/09/1986 a firma del Notaio Salvatore D'Ippolito di Saronno (VA) ai nn. 27614 di repertorio, trascritto il 22/10/1986 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 67854/48848.

### 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) alla data del 23/05/2024, e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 23/11/2024 **(All. 4)** 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, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna.

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

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 06/08/2009 ai nn. 104038/22483, stipulata a rogito del Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni (MI) in data 31/07/2009, repertorio 27995/14992, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca Popolare di Intra S.p.A. con sede in Verbania (VB), Piazza Aldo Moro n. 8, codice fiscale 00118720036, contro

Importo ipoteca: € 126.000,00 di cui € 70.000,00 di capitale; durata: 30 anni, 1 mese.

*A margine di tale iscrizione è presente annotazione di surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del D. Lgs. 385/1993, presentata il 26/11/2013 all'Agenzia delle Entrate - Servizio di P.I. di Milano 2 ai nn. 105925/14415.*

• **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 15/05/2024, atto dell'Ufficiale Giudiziario presso UNEP Corte d'Appello di Milano, repertorio n. 9568, trascritto il 23/05/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 67146/48232, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, codice fiscale 05828330638,

*Si segnala che il capitale pignorato ammonta complessivamente ad € 85.083,74 oltre interessi e spese.*

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

---

**6 - CONDOMINIO**

---

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrativo Mariateresa Esposito con sede in Cornaredo (MI), Via Garibaldi 167, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento pignorato: 17,03/1.000,00

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 368,20

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 4.079,49

Spese condominiali non pagate pregresse: € 8.703,17 (totali)

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: non indicate.

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

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.

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

Si precisa che all'unità immobiliare compete il diritto alla corte, al vano scala e al ballatoio comuni ed ai diritti di comunione spettanti in proporzione, il tutto come indicato nell'atto di provenienza, cui si rimanda integralmente (All. 3).

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

No.

**7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva dell'edificio riconducono alla costruzione avvenuta agli inizi del secolo scorso.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Cornaredo, in forza di delibera C. C. n. 13 del 04/04/2019.

Il fabbricato, all'interno della Disciplina del Piano del Territorio del Piano delle Regole (PdR), ricade nel NAF - Nucleo di Antica Formazione (Art. 47), in Ambiti del centro storico e nucleo rurale di interesse paesistico, classificato nella categoria di edifici b) A2-Edifici di interesse storico di cui al citato art. 47 delle Norme di Attuazione (NTA) del PdR (Tav. PdR02a e Pdr 02b).

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

Gli "A2-Edifici di interesse storico" costituiscono la parte fondamentale del tessuto storico del centro di Cornaredo e delle frazioni. Presentano una qualità architettonica e i caratteri dell'architettura tradizionale di matrice rurale e operaia. Gli elementi architettonici di qualità più diffusi sono costituiti da ballatoi, portali, edicole sacre, pozzi, mentre la qualità spaziale che viene attribuita a questi edifici è quella di definire la cortina stradale con proporzioni tipiche da centro storico e altezze comprese fra i 2 e 3 piani e di definire le grandi corti-aie che strutturano lo spazio aperto.

Per gli edifici di "A2-Edifici di interesse storico" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione parziale finalizzata alla conservazione della veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti. Nel recupero degli edifici "A2-Edifici di interesse storico", devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e morfologici:

- Volumetria massima pari al volume reale o pari alla volumetria certificata;
- All'interno dei sedimi degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, è consentito realizzare superfici lorde di pavimento ripetute, fino al concorrere del volume reale esistente.
- Classe geologica: Classe 3 (Arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni (Tav. 07).
- Giudizio di sensibilità paesistica: 5 - classe di sensibilità molto alta (Tav. 02).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):**

A seguito di accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici competenti del Comune di Cornaredo, sia mediante la piattaforma informatica web "Cportal" sia mediante i registri comunali, non è stato possibile individuare e visionare alcuna documentazione edilizia, né atti di fabbrica, né autorizzazioni edilizie, né certificati di agibilità, come confermato peraltro da comunicazione del Servizio Edilizia Privata del Comune del 22/11/2024 (All.6).

**7.2. Conformità edilizia**

Con riferimento a quanto indicato al punto 7.1 precedente, non è possibile esprimersi in merito alla regolarità dell'unità immobiliare, non essendo stato possibile visionare alcuna autoriz-



zazione edilizia presso gli Uffici competenti del Comune di Cornaredo.

Ciò detto tuttavia, fermo restando che il fabbricato è antecedente al 01/09/1967, a fronte del deposito della planimetria catastale del 1986 (generalmente necessaria e successiva al deposito di una pratica edilizia) appare possibile una incoerenza tra l'attuale stato di fatto e l'eventuale autorizzazione edilizia; in ogni caso sarà possibile poter regolarizzare le eventuali difformità presenti per opere interne mediante il deposito di una pratica edilizia, anche a sanatoria, al SUE del Comune di Cornaredo e successivo eventuale rilascio della concessione, se assentita, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.

Non è possibile esprimersi sulla conformità edilizia.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 02/04/1986; la difformità riguarda l'assenza del tramezzo che separa l'ingresso/cucina con la camera (trattasi di monolocale).

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con deposito di nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2; in caso di ripristino dei luoghi non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Costi stimati: € 500,00 esclusi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	26,0	100%	26,0
		<b>26,0</b>		<b>26,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard EVS 2016/2020 di TEGoVA).

## 9.2. Fonti d'informazione

### ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2024**

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Cornaredo (MI)

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.100,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.400,00

### ✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° Semestre 2024 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2024

Provincia: Settore OVEST

Città: Cornaredo

Zona: Periferia

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.100,00

Tipologia: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.400,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.600,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

- ✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2024 - Annunci immobiliari**
- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 07/12/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116771657/> (Tempocasa)  
 Descrizione: Appartamento  
 Indirizzo: Via Mazzini  
 Superfici principali e secondarie: 38 mq  
 Stato conservativo: normale  
 Prezzo richiesto: € 62.000,00 pari a €/mq 1.631,57  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 55.800,00 pari a €/mq 1.468,42
- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 18/09/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114639667/> (Case in Città)  
 Descrizione: Appartamento  
 Indirizzo: Via Roma  
 Superfici principali e secondarie: 33 mq  
 Stato conservativo: sufficiente  
 Prezzo richiesto: € 58.000,00 pari a €/mq 1.757,57  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 52.200,00 pari a €/mq 1.581,81
- Comparativo 3

Tipo fonte: asta immobiliare  
 Data rilevazione: 29/11/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116568685/> (Consulenze immobiliari)  
 Descrizione: Appartamento  
 Indirizzo: Via Brera  
 Superfici principali e secondarie: 44 mq  
 Stato conservativo: sufficiente  
 Prezzo richiesto: € 48.000,00 pari a €/mq 1.090,00  
 Sconto trattativa: -

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, tenuto conto dello stato conservativo dell'unità immobiliare, considerati i coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.100,00** per la tipologia abitazione di tipo popolare.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A4	26,0	€ 1.100,00	€ 28.600,00
				<b>€ 28.600,00</b>

**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.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 28.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.430,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 4.079,49
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 22.590,51
<b>arrotondato</b>	<b>€ 23.000,00</b>

**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.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione catastale dell'appartamento, tenuto conto che non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia per mancanza di documentazione edilizia.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella 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 raccomandata A/R (**All. 09**).

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.

**ALLEGATI**

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titoli di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Cornaredo (MI);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 23/12/2024

l'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella

