

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 1191/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliari in Segrate  
Strada Settima San Felice n. 53



## INDICE SINTETICO

---

### **Corpo A-A1**

#### **Dati Catastali:**

Bene in Segrate, Strada Settima San Felice n. 53, Piano T-4

Categoria: A2 [appartamento con cantina]

Dati Catastali: **foglio 44, particella 109, subalterno 15**

**Stato occupativo:** occupato dal debitore - libero al decreto di trasferimento

**Contratti di locazione in essere:** nessuno

**Comproprietari:** nessuno

**Conformità edilizia:** conforme

**Conformità catastale:** conforme

### **Corpo B**

#### **Dati Catastali:**

Bene in Segrate, Strada Settima San Felice n. 53, Piano T

Categoria: C6 [box]

Dati Catastali: **foglio 44, particella 109, subalterno 4**

**Stato occupativo:** occupato dal debitore - libero al decreto di trasferimento

**Contratti di locazione in essere:** nessuno

**Comproprietari:** nessuno

**Conformità edilizia:** conforme

**Conformità catastale:** conforme

**Valore di mercato stimato:** € 495.000,00

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

da libero: € 470.000,00

da occupato: € 376.000,00

**LOTTO 001**  
**(APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX)**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

Piena proprietà di **appartamento con cantina e box** siti nel Comune di Segrate (San Felice) nelle immediate vicinanze del confine est del Comune di Milano.

Il complesso di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione e denominato *Milano San Felice* sorge in prossimità dell'Aeroporto di Milano Linate e dell'Idroscalo.

L'**appartamento**, ubicato al piano quarto con triplo affaccio su corte comune (a nord, est e sud) è composto da ingresso, soggiorno, cucina, quattro disimpegni, tre camere e tre bagni, oltre a due balconi e al vano **cantina** al piano terreno.

Il **box** è ubicato al piano terreno con accesso direttamente da strada (**come da atto di compravendita, al box compete diritto esclusivo, gratuito e perpetuo sulla porzione di area antistante il box medesimo**).

L'altezza interna dell'appartamento è di 3,00 m. Lo stato di manutenzione dell'immobile richiede un intervento di aggiornamento, in quanto l'unità immobiliare non sembra essere stato oggetto di intervento di manutenzione dalla sua acquisizione.

L'altezza interna della cantina è di 2,50 m.

L'altezza interna del box è di circa 2,50 m e lo stato di manutenzione è da considerarsi normale.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** del bene.

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue: (All. B) Corpo A-A1

Intestati:

▪ [REDACTED]

**Dati identificativi:** foglio 44, particella 109, subalterno 15;

**Dati di classamento:** categoria appartamento A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 157 m<sup>2</sup>, rendita € 1.053,57;

**Indirizzo e piano** Segrate, STRADA SETTIMA SAN FELICE n. 53 Piano T - 4;

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2016 Pratica n. MI0386610 in atti dal 19/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 144354.1/2016);

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

## **Corpo B**

Intestati:

▪

**Dati identificativi:** foglio 44, particella 109, subalterno 4;

**Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 4, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale 23 m<sup>2</sup>, rendita € 87,90;

**Indirizzo e piano** Segrate, STRADA SETTIMA SAN FELICE n. 53 Piano T;

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2016 Pratica n. MI0386600 in atti dal 19/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 144344.1/2016);

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **1.4. Coerenze (come da atto di compravendita)**

#### **Corpo A- A1 - Appartamento con cantina**

**Dell'appartamento:** Settima Strada, scala, pianerottolo e vano ascensore comune, appartamento interno 13, beni della comunione.

**Della cantina:** Corridoio di accesso comune, cantina interno 13, beni della comunione, cantina interno 15.

**Corpo B - Box (compresa l'area in uso esclusivo):** enti comuni su tre lati, box n. 5.

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

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

---

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Beni siti nel Comune di Segrate (San Felice) nelle immediate vicinanze del confine est del Comune di Milano.

Il complesso di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione e denominato *Milano San Felice* sorge in prossimità dell'Aeroporto di Milano Linate e dell'Idroscalo.

La zona è principalmente a destinazione residenziale, al confine con numerose attività agricole. Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, centro sportivo, ufficio postale, farmacia, supermercato, asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (linee ATM 901, 923, 926, 973); ferrovia distante 3 km (stazione di Segrate); autostrada distante 7 Km (svincolo Milano Forlanini).

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di complesso immobiliare di livello civile denominato *Milano San Felice*. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione è costituito da sei piani fuori terra.

Il complesso si presenta in stato manutentivo buono.

### Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

*Portone di ingresso:* portoncino ad anta battente in metallo e vetro.

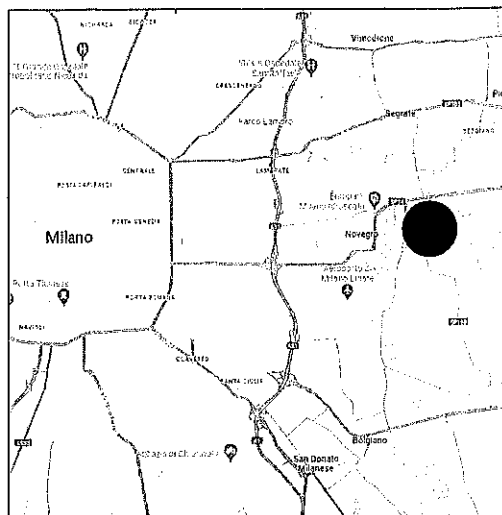
*Pareti esterne:* il rivestimento è in intonaco tinteggiato.

*Pareti interne:* in intonaco tinteggiato.

*Scale:* rivestimento dei gradini in marmo.

*Pavimentazione interna:* in marmo.

*Copertura:* a falde non praticabile.



Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### Corpo A-A1

Trattasi di **appartamento** ubicato al piano quarto con triplo affaccio su corte comune (a nord, est e sud) è composto da ingresso, soggiorno, cucina, quattro disimpegni, tre camere e tre bagni, oltre a due balconi e al vano **cantina** al piano terreno.

L'altezza interna dell'appartamento è di 3,00 m. Lo stato di manutenzione dell'immobile richiede un intervento di aggiornamento, in quanto l'unità immobiliare non sembra essere stato oggetto di intervento di manutenzione dalla sua acquisizione.

**Nota:** Durante il sopralluogo, non è stato possibile ispezionare l'interno della cantina, ma solo gli spazi comuni di accesso alle singole cantine, fino a raggiungere il punto di individuazione della stessa.

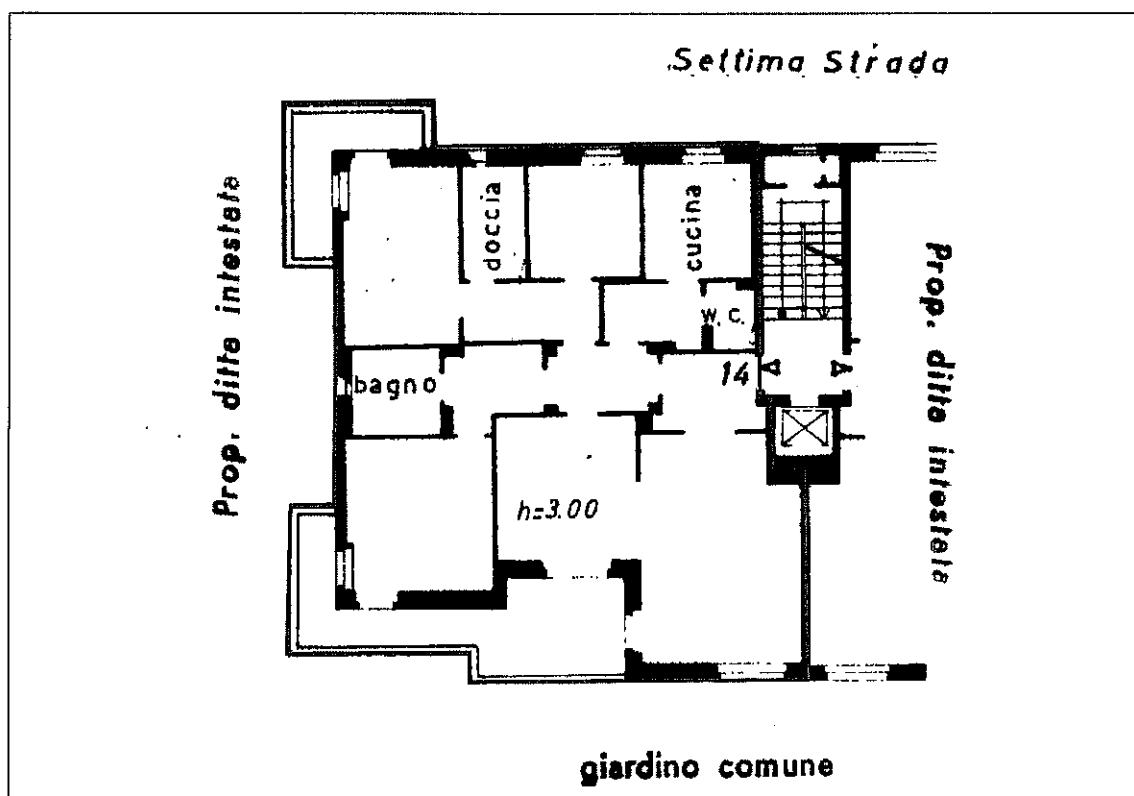


Figura 1 – Estratto planimetria catastale - Appartamento

Descrizione delle componenti edilizie interne (appartamento):

Porta d'ingresso: blindata.

Porte interne: in legno.

Pavimentazione interna: in parquet, piastrelle di ceramica e moquette.

Pavimentazione balconi: in piastrelle di cotto.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e (in cucina e nei bagni ) in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in alluminio doppio vetro e in legno vetro singolo.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: riscaldamento centralizzato con elementi radianti in ghisa dotati di contacalorie e termovalvole.

Impianto ACS: impianto centralizzato.

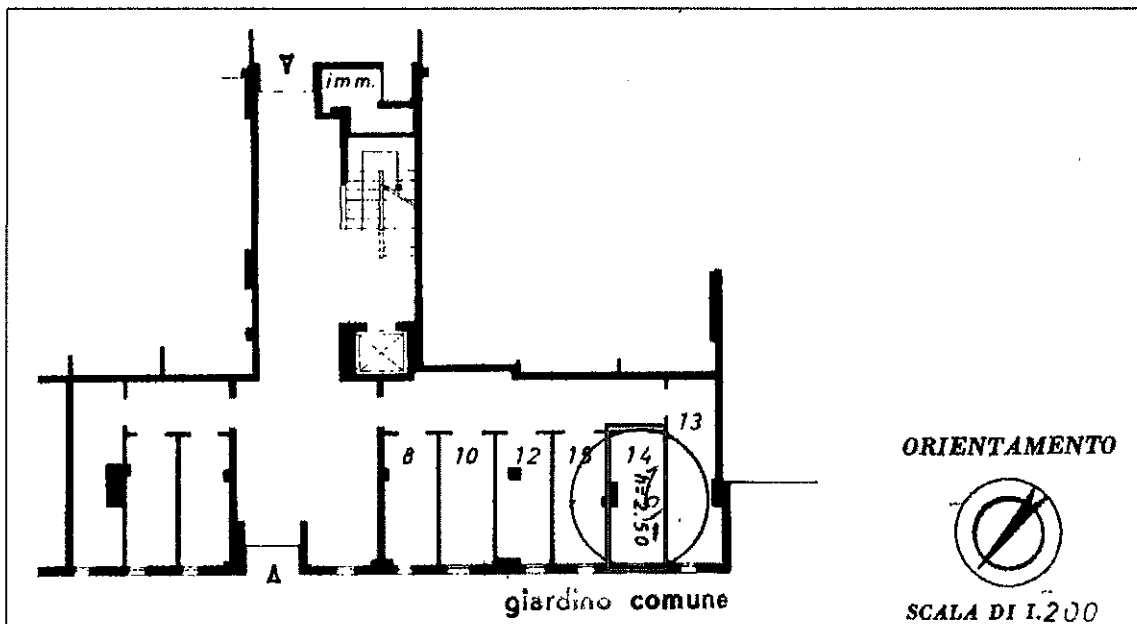


Figura 2 - Estratto planimetria catastale - Cantina

**Corpo B**

Il **box** è ubicato al piano terreno con accesso direttamente da strada (come da atto di compravendita, al box compete diritto esclusivo, gratuito e perpetuo sulla porzione di area antistante il box medesimo).

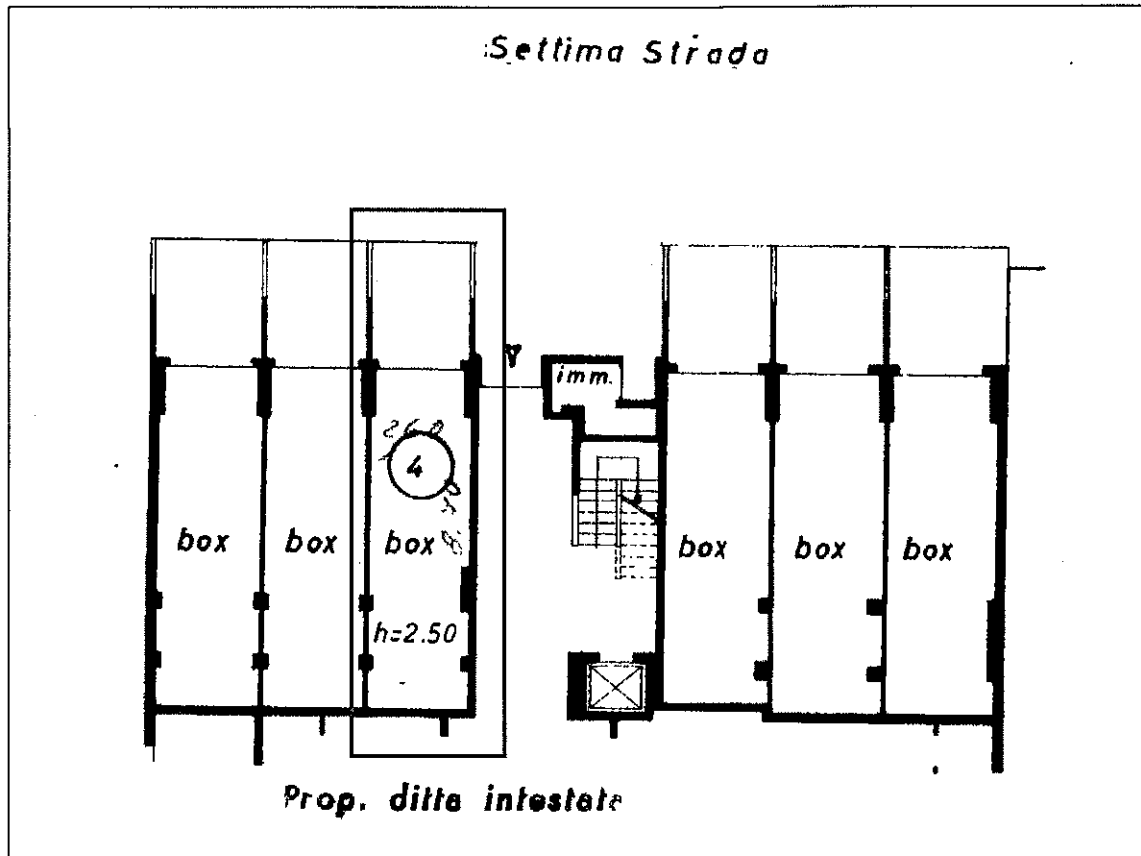


Figura 3 - Estratto planimetria catastale

**2.4. Breve descrizione della zona**

Beni siti nel Comune di Segrate (San Felice) nelle immediate vicinanze del confine est del Comune di Milano. Comune di Segrate (San Felice) nelle immediate vicinanze del confine est del Comune di Milano.

Il complesso di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione e denominato *Milano San Felice* sorge in prossimità dell'Aeroporto di Milano Linate e dell'Idroscalo.

La zona è principalmente a destinazione residenziale, al confine con numerose attività agricole. Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**2.5. Certificazioni energetiche****Corpo A- A1**



L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

## Corpo B

Attestato di Prestazione Energetica **non** necessario per l'immobile in esame.

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il Comune di Segrate non richiede Certificato di Idoneità Statica.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 03/12/2024 l'appartamento risulta **occupato** dal debitore e verrà quindi considerato **libero al decreto di trasferimento**.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione (All. E)

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

## 4. PROVENIENZA (All. D)

### 4.1. Attuali proprietari

██ in virtù di atto di compravendita in autentica Notaio Michele Coljanni di Milano del 03/03/1980, rep. 247164/1187, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 27/03/1980 ai nn. 18550/1532 dal sig. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

### 4.2. Precedenti proprietari

██ proprietario fino al 03/03/1980.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. F)

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 08/07/2024, risulta quanto segue:

### 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**

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 22/11/2021 ai nn. 165526/112784 emesso dal Tribunale di Milano e notificato il 04/10/2021 n. 15831 di rep. contro [REDACTED] a favore della sig.ra [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Condominio Centrale San Felice con sede in Segrate che ha fornito le informazioni che seguono **(All. I)**.

Millesimi appartamento: 7,87/1000

Millesimi box: 0,44/1000

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (corpo A-A1):	€ 5.700,00
--	------------

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (corpo B):	€ 110,00
---	----------

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
--	--------

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 0,00
---	--------

**Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale (All. J).**

**Nota 2:** si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico

dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, 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**

Nulla da segnalare.

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

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

### **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

Secondo la Variante Generale del PGT approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 12/07/2018 il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima ricade in *Zone B6 – Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia – B6.3 – Quartiere San Felice (Art. 15, Art 16 e Art. 17 Norme PdR)*.

In base alle prescrizioni del PGT, Variante generale al Piano di Governo del Territorio - approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 13/07/2017, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – (B.U.R.L.) n. 46 15/11/2017., l'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione non è assoggettata a vincoli.

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. H)**

In seguito a richiesta di Accesso agli Atti inviata a mezzo pec in data 30/05/2024 prot. 2024/26777 all'Ufficio Tecnico del Comune di Segrate ed alla presa visione dei documenti resi disponibili in data 30/05/2024 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica Edilizia 81/68** – Nulla Osta per esecuzione di lavori edili del 01/08/1968 per costruzione "case di civile abitazione";
- **Pratica Edilizia 81/68 VARIANTE** – Nulla Osta per esecuzione di lavori edili del 01/06/1970 per "modifiche al progetto n. 81/68 del 01/08/68";
- **Autorizzazione di abitabilità** del 02/12/1970.

#### **7.2. Conformità edilizia**

**Corpo A- A1**

Lo stato di fatto rilevato risulta **conforme** rispetto alle tavole di progetto depositate in Comune.

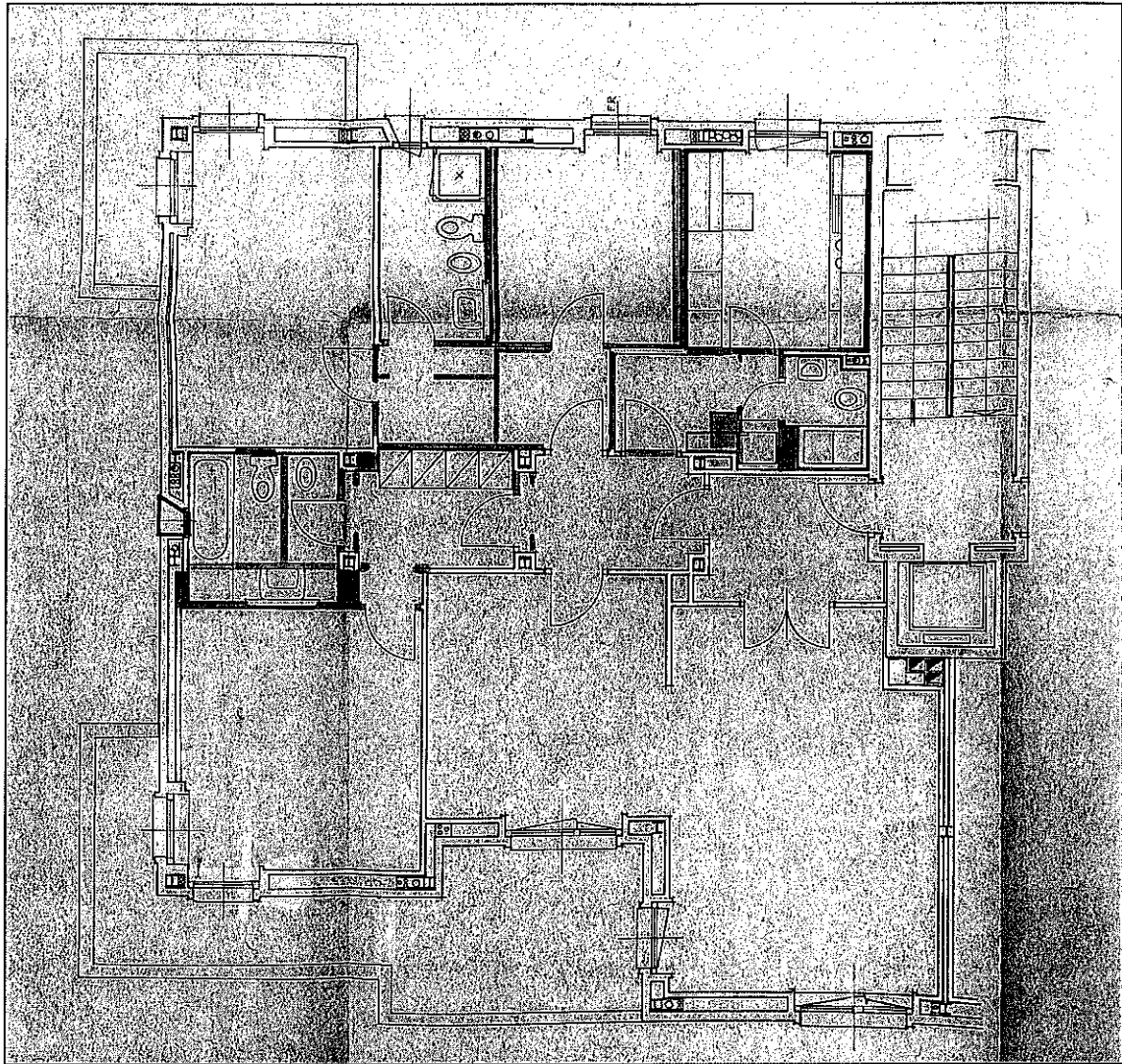


Figura 4 - Estratto tavole depositata in Comune (appartamento)

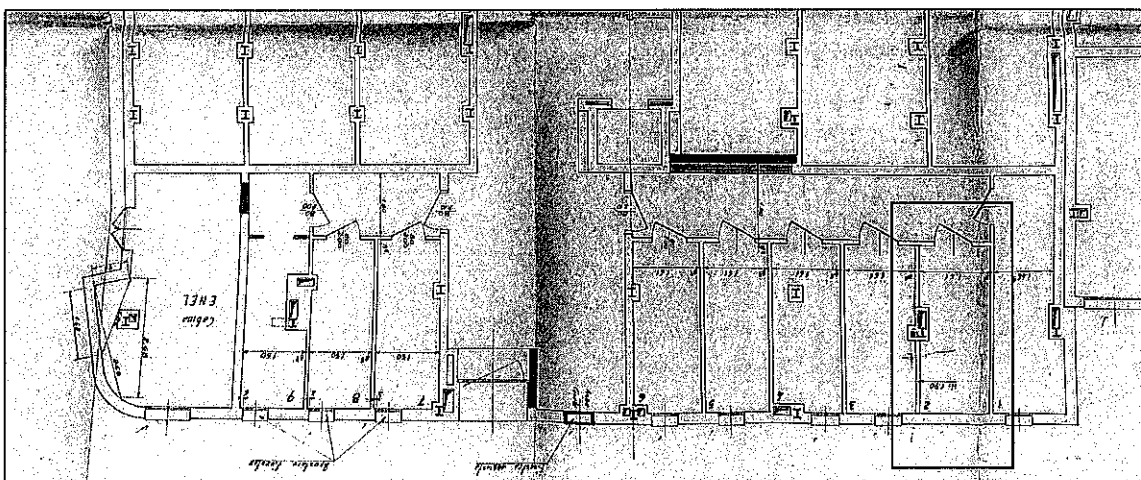
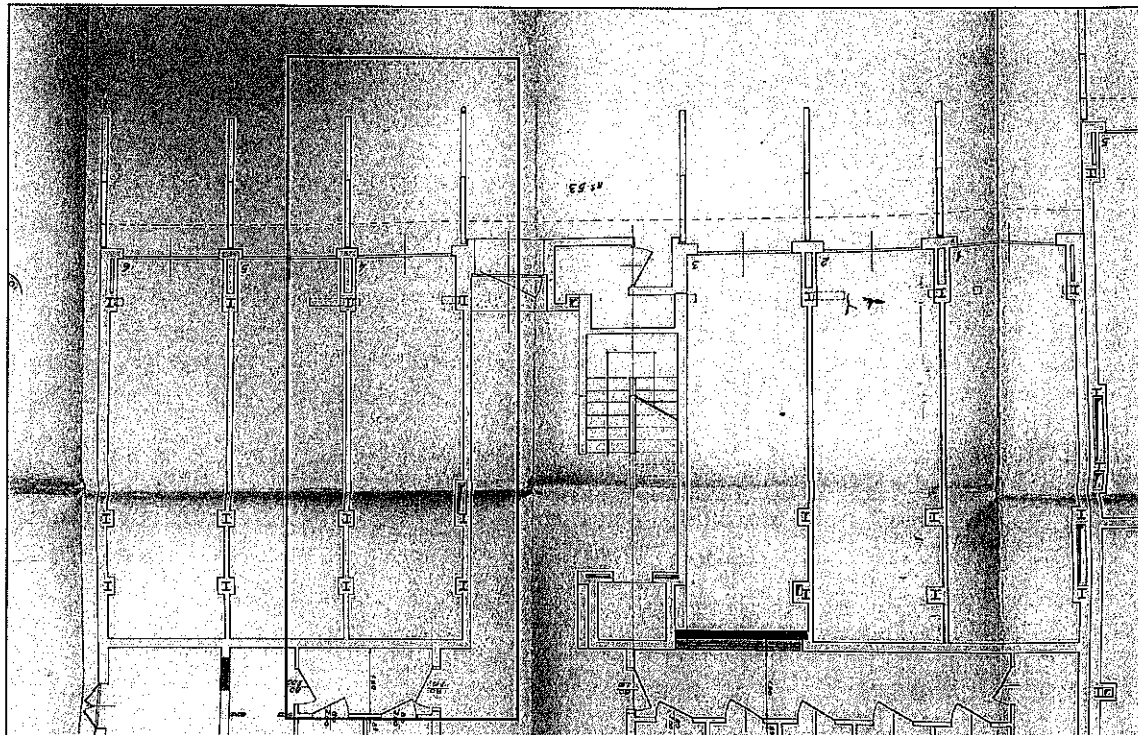


Figura 5 - Estratto tavole depositata in Comune (cantina)

**Corpo B**

Lo stato di fatto rilevato risulta **conforme** rispetto alle tavole di progetto depositate in Comune.



*Figura 6 - Estratto tavole depositata in Comune*

**7.3. Conformità catastale****Corpo A- A1**

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

**Corpo B**

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria 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-A1**

<b>destinazione</b>	<b>Superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>coefficienti</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
Appartamento P.4	145,00	1,00	145,00
Balcone P. 4	8,00	0,25	2,00
Balcone P. 4	19,00	0,25	4,75
Cantina P. T	7,00	0,25	1,75
<b>totale</b>	<b>179,00</b>		<b>153,50</b>

**Corpo B**

<b>destinazione</b>	<b>Superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>coefficienti</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
Box P. T	23,00	1,00	23,00
<b>totale</b>	<b>23,00</b>		<b>23,00</b>

**9. STIMA****9.1. Criterio di stima**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 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.

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) - 1° semestre 2024 - SEGRATE - Fascia/Zona: Suburbana/SAN FELICE.**

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

- Abitazioni civili in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 2.200,00 / prezzo max. 3.000,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 8,00 / prezzo max. 11,00 (€/m<sup>2</sup>/mese)

- Box in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.900,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 5,30 / prezzo max. 8,00 (€/m<sup>2</sup>/mese)

**"www.borsinoimmobiliare.it"** - SEGRATE - Zona SAN FELICE (consultazione novembre 2024).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di

- Abitazioni in stabili di prima fascia

Valore mercato prezzo min. 2.579,00 / prezzo max. 3.227,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 8,42 / prezzo max. 10,48 (€/m<sup>2</sup>/mese)

- Box auto e autorimesse

Valore mercato prezzo min. 1.412,00 / prezzo max. 2.043,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 6,31 / prezzo max. 9,17 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

[Agenzie](#)
[Prezzi immobili](#)
[Valuta casa](#)
[Mutui](#)

[< Lista Annunci](#)
[> Precedente](#)
25 di 83
[> Successivo](#)

+37 foto

1/39

39 Foto

2 Planimetrie

Virtual Tour

**Appartamento Settima strada 6, Area Novegro, San Felice, Segrate**  
Segrate • Settima strada

€ 580.000

5 locali

175 m²

3 bagni

Piano 1

No Ascensore

Terrazzo

[Agenzie](#)
[Prezzi immobili](#)
[Valuta casa](#)
[Mutui](#)

[< Lista Annunci](#)
[> Precedente](#)
1 di 12
[> Successivo](#)

+29 foto

1/31

31 Foto

2 Planimetrie

**Quadrilocale Settima strada 12, Area Novegro, San Felice, Segrate**  
Segrate • Settima strada

€ 668.000

4 locali

175 m²

3 bagni

Piano 2

No Ascensore

Terrazzo



**immobiliare.it** Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > Precedente 1 di 366 Successivo >




+28 foto

1/30

30 Foto 2 Planimetrie Virtual Tour

**Quadrilocale via San Felice Strada 8, Area Novegro, San Felice, Segrate** € 610.000  
 Segrate • Via San Felice Strada 8

4 locali 150 m<sup>2</sup> 2 bagni  
 Piano 1 No Ascensore Terrazzo

**immobiliare.it** Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > Precedente 1 di 2 Successivo >



1/1

**Vuoi più foto?**  
 Richiedi le foto all'inserzionista

**Garage - Box in Vendita** € 65.000  
 Segrate • Via Ottava Strada

22 m<sup>2</sup> Piano T

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **3.000,00 €/m<sup>2</sup>** per l'appartamento e pari a **1.500,00 €/m<sup>2</sup>** per i box.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
<b>Corpo A-A1</b>	<b>153,50</b>	3.000,00	€ 460.500,00	€ 460.500,00
<b>Corpo B</b>	<b>23,00</b>	1.500,00	€ 34.500,00	€ 34.500,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 495.000,00</b>	<b>€ 495.000,00</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.

**VALORE LOTTO 1** **€ 495.000,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 24.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 0,00

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6): -€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: 470.250,00 €

#### Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

**LIBERO** € 470.250,00

**arrotondato:** **€ 470.000,00**

#### Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

**OCCUPATO** € 376.200,00

**arrotondato:** **€ 376.000,00**

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**

---

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

#### **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

---

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

#### **12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

---

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 11/12/2024



#### **ALLEGATI**

- A. Fotografie
- B. Visure catastali storiche
- C. Planimetrie catastali
- D. Atto di provenienza
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Ispezione ipotecaria
- G. Certificati anagrafici proprietà
- H. Atti di fabbrica
- I. Informazioni contabili da Amministratore
- J. Regolamento di Condominio