

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 525-2024**

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare residenziale – Vicolo dei Fiori 3, Cassano d'Adda (MI)



Esperto alla stima: Barbara Marchesi  
Mail: [arch.marchesi@gmail.com](mailto:arch.marchesi@gmail.com)  
Pec: [barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it](mailto:barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Cassano d'Adda Vicolo dei Fiori 3

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **194**, subalterno **711** -piano 1-2

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo

### Comproprietari

Nessuno

### Esistenza contratti di locazione:

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 70.000,00

da occupato: non ricorre il caso



# LOTTO UNICO

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale in fabbricato di tipo a ballatoio comune con cortile interno, posta nel centro storico del Comune, con accesso da Vicolo dei Fiori civico 3 e successivo vano scala interno al cortile, posta ai piani 1 e 2 collegati da scala interna, composta al piano 1 da locale giorno con angolo cottura, bagno finestrato, scala; al piano 2 da un locale camera al cui interno è presente la scala di arrivo.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento promosso da [REDACTED] ravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile a carico di [REDACTED] per proprietà per 1/1

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

**Comune di Cassano d'Adda**

**intestazione:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] -  
Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo economico: Fg.17, Mapp. 194, Sub. 711, Cat A/3**, - classe 6 -  
Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 37 mq - totale escluse aree scoperte 37 mq - rendita € 154,94 - VICOLO DEI FIORI 3 Piano 1-2

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 04/03/2009 pratica n. mi0179274 in atti dal 04/03/2009 variazione di classamento (n. 15332.1/2009)
- VARIAZIONE del 20/03/2008 Pratica n. MI0264757 in atti dal 20/03/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 20134.1/2008)

Derivante dal soppresso

Fg. 17, mapp. 194, Sub. 704 Cat A/4, consistenza 5,5 vani, piano S1, 1, 2

Per Variazione del 09/04/1997 in atti dal 09/04/1997 prop. di classamento (n. 332946.1/1997)

Derivante dal soppresso

Fg.17, mapp. 194, sub. 17 piano S1, 1, 2 per Variazione del 17/10/1988 in atti dal 03/04/1997 fusione e var. interne (n. 49955.1/1988)

Derivante dai soppressi Foglio 17 Particella 194 Subalterno 10; Foglio 17 Particella 194 Subalterno 11; Foglio 17 Particella 194 Subalterno 16

#### 1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

al piano primo: vicolo dei Fiori, proprietà di terzi, ballatoio e vano scala comune;  
al piano secondo: Vicolo dei Fiori, proprietà di terzi su due lati e vano scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

*(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale soppresso sub. 704)*



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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

#### Caratteristiche zona:

In Comune di Cassano d'Adda, centro storico  
L'area è caratterizzata da insediamenti con una destinazione prevalentemente residenziale e con presenza di attività commerciali.

**Area urbanistica:** prevalentemente residenziale, a traffico locale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Principali collegamenti pubblici:

Linee autobus extraurbane presenti, presente stazione ferroviaria/passante; innesto di Trezzo D'Adda dell'Autostrada A4 Milano-Venezia, distante circa 10km, che converge in tutte le direzioni autostradali.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Il quadro dei servizi risulta efficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali ed attività polifunzionali) si trovano nel raggio di 100m in centro cittadino.

vista dall'alto da google maps



### 2.2/2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte integrante di un fabbricato condominiale edificato antecedentemente agli anni '50, in data non definibile secondo le dichiarazioni



rese dal Comune; il fabbricato in questione, con cortile interno comune è costituito da 2 piani oltre al piano terra, piano seminterrato e solaio.

Con struttura mista in c.a. e laterizio dell'epoca e copertura a falde inclinate.

L'ingresso esterno principale avviene direttamente dal Vicolo Dei Fiori, mediante un cancello pedonale realizzato in ferro.

All'interno, il passaggio e successiva area cortilizia comune, con pavimentazione in cemento, conducono al corpo scale aperto con gradini in beola rustica, che conduce ai piani di immissione ai ballatoi comuni in c.a. e parapetti in ferro.

Il corpo scale aperto conduce ai rispettivi piani di immissione ai ballatoi comuni costituiti in c.a. e parapetto di protezione in ferro.

Facciate con rivestimento con intonaco civile di colore chiaro

Ascensore non presente; portineria non presente.

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente.

### **CORPO A- sub. 711**

L'unità in oggetto è posta al piano primo e secondo ed è risultata composta, al sopralluogo come segue:

- piano primo composto da: un locale soggiorno con angolo cottura, bagno finestrato e scala interna di accesso al piano secondo;

- piano secondo composto da un locale camera, al quale si accede dalla scala interna.

Porta di ingresso del tipo blindato; infissi esterni in pvc bianchi con doppi vetri e scuri esterni in legno; pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato in tutti i locali a meno del bagno in piastrelle di ceramica; scala del tipo prefabbricata (con struttura in ferro e gradini in legno); pareti intonacate e tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno e del blocco cottura rivestite in piastrelle; porte interne in tamburato legno finitura noce.

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica ed eventuale messa a norma;

impianto riscaldamento con caloriferi e acqua calda sanitaria Autonomi con caldaia , certificazioni non rinvenute si consiglia verifica ed eventuale messa norma anche per quanto riguarda le tubazioni esalazioni fumi;

Presente citofono

H interna netta piano primo circa 2,79 mt.; h interna netta piano secondo circa 2,72 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Si riporta che sono presenti segni di segni di umidità/muffe nel locale bagno lato esterno.

Per una descrizione più esauriva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

## **2.2. Certificazioni energetiche**

### **CORPO A**

L'immobile in oggetto, a seguito di consultazione al Ceer, è risultato sprovvisto di valido Attestato di Prestazione Energetica

Codice identificativo APE 1505900001108  
 Registrato il 14/04/2008  
 Valido fino a 14/04/2018  
 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER  
 Indirizzo dell'edificio VICOLO DEI FIORI N.3  
 Provincia e comune  
 catastali

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
	17	194	711



**2.3. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene:**

La scrivente, in data 10.12.2024, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata occupata da persona diversa dall'esecutato, senza contratto di locazione

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Da ispezione Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione per il bene in oggetto, dante causa l'esecutato.

*(all. Sotto A: risposta no contratti Agenzia Entrate)*

**4. PROVENIENZA**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28/05/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. B1- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi con estrazioni di note, alla data del 08.07.2024, **(all. B-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà**

- All'esecutato la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 29/04/2008 Numero di repertorio 132259/13957 [REDACTED] [REDACTED] Sede LODI trascritto a Milano 2 il 13/05/2008 nn. 61962/34482 da potere di [REDACTED]

Si rimanda ai suddetti atti per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro D della nota quanto segue:

E' COMPRESA NELLA VENDITA CHE QUI SI TRASCRIVE UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI, NONCHE' PROPORZIONALE QUOTA DELLA PORZIONE DI CORTILE, COPERTA DA TETTOIA, IN LATO SUD-OVEST, CONFINANTE: AD EST CON PROPRIETA' [REDACTED] O AVENTI CAUSA, A SUD CON PROPRIETA' [REDACTED] O AVENTI CAUSA AL MAPPALE 208 SUB. 17, AD OVEST CON PROPRIETA' [REDACTED] O AVENTI CAUSA, A NORD CON CORTILE COMUNE; PRECISATO CHE DETTA PORZIONE DI CORTILE E' SOGGETTA A SERVITU' DI PASSO PER ACCESSO ALLA LATRINA COMUNE POSTA IN ANGOLO SUD-OVEST.

*(copia titolo reperito dalla scrivente presso la Conservatoria del Registri + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. B1- Provenienze)*

**4.2. cronistoria al ventennio**

- ad [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foglio 17 Particella 194 Sub. 711 (già Foglio 17 Particella 194 Sub. 704), è pervenuta per atto di compravendita del 24/07/2007 Numero di repertorio 44674/15000 [REDACTED] Sede MILANO trascritto a Milano 2 il 27/07/2007 mi. 121584/64008 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED]



- a [REDACTED] la quota dell'intero usufrutto, a [REDACTED] a quota dell'intera nuda proprietà dell'immobile Foglio 17 Particella 194 Sub. 704 (già Foglio 17 Particella 194 sub. 10 Particella 194 sub. 11 particella 194 sub. 16), è pervenuta per successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED], trascritta a Milano 2 il 19/05/1989 ai NN. 39348/28716 devoluta per testamento del 17/10/1985 pubbl. ufficiale Dr. Masetti rep. 17913 reg. al n. 2904 il 16/04/1986, trascritto a Milano 2 il 23/04/1986 ai nn. 31148/23098.
- Con Accettazione tacita di Eredità trascritta a Milano 2 ai NN. 69460/97153 in data 16/07/2024

Al quadro D della nota come segue:

"CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG. [REDACTED] [REDACTED] A PARTE DEL CONIUG. [REDACTED] E DELLA FIGLIA [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAI [REDACTED] DA MILANO DEL 24/07/2007 REP. N.44674 E TRASCRITTO IL 27/07/2007 AI NN.121584/64008.TIT OLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 27/07/2007 AI NN.121584/64008 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA' DEVOLUTA IN VIRTU' DI TESTAMENTO CON VERBALE PUBBL. DAL NOTAI [REDACTED] REP. 1 7913 DEL 17/10/1985 ,REG.TO AL N. 2904 IL 16/04/86 E TRASCRITTO IL 23/04/1986 AI NN. 31148/23098. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO"

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28/05/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi con estrazioni di note, alla data del 08.07.2024, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) 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 e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
- Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca Volontaria** Iscritta a Milano 2 ai NN. 61963/15519 del 13/05/2008 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/04/2008 Numero di repertorio 132260/13958 Notai [REDACTED] Sede LODI a favore di [REDACTED]



Contro l'esecutato, gravante sul bene oggetto della presente.

Capitale € 140.000,00 Totale € 280.000,00 Durata 40 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto a Milano 2 ai NN. 91837/62853 del 17/09/2012, atto del 09/06/2012 rep. 9902/2012 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Sede MILANO. A favore di [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED]

Contro l'esecutato, gravante sul bene oggetto della presente.

**Pignoramento trascritto a Milano 2 ai NN. 69452/49773 del 28/05/2024**, atto del 06/05/2024 rep. 10588 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO

A favore di [REDACTED] Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [REDACTED]

Contro l'esecutato, gravante sul bene oggetto della presente.

*(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. B-Ispezione ipotecaria)*

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami a meno di

Accettazione tacita di Eredità trascritta a Milano 2 ai NN. 69460/97153 in data 16/07/2024

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi sintetici e note estratte dalla scrivente, all. N.B-Ispezione ipotecaria)*

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi) se necessario, eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Alla data della presente, nonostante solleciti, non riscontrata.

Con riserva di integrazione qualora l'amministratore riscontri quanto richiesto

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 comuni 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**

Non note

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

No

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda in zone residenziali prevalentemente esistenti, NAF nuclei di antica formazione

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):**

Fabbricato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, edificato antecedentemente agli anni '50

Non sono reperibili presso l'Ufficio tecnico del Comune informazioni sulla epoca di costruzione dell'originario complesso.

Dalla documentazione richiesta dalla scrivente presso il predetto Comune, come si evince altresì dall'atto di provenienza, successivamente al 01/09/1967 sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria, nel caso di specie, opere di ristrutturazione edilizia e frazionamento in due unità immobiliari, di cui alla Denuncia di Inizio Attività protocollata il 15/01/2007 al n. 963, D.I.A. n. 06/2007.

Tuttavia, detta documentazione, come da lettera ricevuta dagli uffici preposti del Comune, è risultata irreperibile.

La scrivente, pertanto, non può riportare la conformità edilizia del bene e non può riportare che le opere effettuate a seguito di tale pratica siano state, o meno, realizzate conformemente a quanto dichiarato.

La scrivente osserva inoltre che nell'unità in oggetto, l'angolo cottura e il locale bagno non sono disimpegnati, contrariamente a quanto stabilito dal regolamento edilizio e d'igiene.

*(istanza accesso atti telematica, lettera ricevuta dagli uffici preposti all. sotto C - Edilizia)*

**7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue:

posizione e grafica della scala di accesso dal piano primo al piano secondo; diversa posizione della parete del servizio verso il locale soggiorno e spazio cucina per circa 20cm; una delle due finestre al piano secondo, presente sulla facciata ma non presente all'interno (dietro l'armadio)

Alla data del sopralluogo la scrivente non può riportare o meno la conformità edilizia, atteso che le pratiche edilizie sono risultate irreperibili come da lettera degli uffici preposti ricevuti.

Si osserva inoltre che, al sopralluogo, nell'unità in oggetto, l'angolo cottura e il locale bagno non sono disimpegnati, contrariamente a quanto stabilito dal regolamento edilizio e d'igiene.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), con pratica edilizia onerosa in sanatoria per la formazione di disimpegno, nonché per le altre difformità riscontrate rispetto alla scheda

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili, parcelle professionali di tecnici



abilitati e aggiornamento catastale hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 e i 5.000,00 euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Si richiama inoltre che la scrivente, come precedentemente esposto, non può riportare la conformità edilizia del bene e non può riportare che le opere effettuate a seguito di tale pratica siano state, o meno, realizzate conformemente a quanto dichiarato.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
A/3	sup. lorda di pavimento	40,30	100%	40,30
<b>TOTALE</b>		<b>40,30</b>		<b>40,30</b>
				<b>arrotondata</b>
				<b>40,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- Osservatori del mercato:



AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2024 –  
Centrale/ CENTRO  
Borsino immobiliare.it;

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	40,00	€ 1.950,00	€ 78.000,00
			<b>€ 78.000,00</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

#### LOTTO UNICO

- Valore € 78.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi : -€ 3.900,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 4.000,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: NON pervenute alla data della presente

*N.B.: Si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese Comuni 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, se dovuti.*

€ 70.100,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 70.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre il caso	<b>arrotondato</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 forfetario 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**

/

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

## NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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.

Con osservanza

Milano, 08.01.25

l'Esperto nominato  
arch. Barbara Marchesi

**ALLEGATI**

*Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:*

**Allegato A – Contratti, informazioni condominiali**

- riscontro agenzia entrate no contratti;

**Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi senza restrizioni + note estratte;

**Allegato B1 - provenienze**

Copia Atto di provenienza reperito presso la Conservatoria dei registri, note di trascrizioni dell'attuale e precedenti titoli estratte dalla scrivente

**Allegato C - catasto**

- Estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale attuale scheda catastale soppressa;

**Allegato C - edilizia**

- istanza accesso atti telematica, lettera ricevuta dagli uffici preposti

**Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

