

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 22/2024**

Giudice delle Esecuzioni: ***CIOCCA MAURIZIO***

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e autorimessa in Corsico (MI)

Viale Liberazione 38 -40



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Corsico Viale Liberazione 38

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 4, particella 117, subalterno 21

**Corpo B**

Beni in Corsico Viale Liberazione 40

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: Foglio 4, particella 117, subalterno 64

**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale l'appartamento, la cantina e l'autorimessa oggetto di stima erano occupati dal debitore esecutato identificato dal custode giudiziale. L'esecutato dichiarava al custode giudiziale di abitare l'appartamento unitamente alla propria madre e di detenere la cantina e l'autorimessa e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti le u.i. oggetto di stima.

**Contratti di locazione in essere**

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Direzione Lombardia lo stesso ha evidenziato che in anagrafica tributaria in merito all'esistenza di contratti di locazione che : *"In merito alla sua richiesta, le comunico che per il soggetto (CF ) nato a ( I) il non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore per l'immobile indicato".*

."

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 155.000,00

da occupato: € 120.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento al piano terreno con cantina e autorimessa al piano S1 )****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Corsico (MI) Viale Liberazione 38, abitazione di tipo economico (A/3), posta al piano terreno (accessibile da pianerottolo vano scala comune) composta da un soggiorno, una cucina, un disimpegno zona notte, due bagni, due camere da letto ed un ripostiglio. Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un ampio balcone prospettante su strada. E' presente, inoltre, al piano S1 una cantina di pertinenza.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà immobili di

**1.3. Identificati al NCEU del Comune di CORSICO come segue: (all. 2)**

Intestati:

- Proprieta' per 1/1

immobile 1

dati identificativi: foglio 4, particella 117, subalterno 21

dati classamento: rendita Euro 526,79, Categ. A/3, Cl. 3, Consistenza 6 vani

Dati di superficie: Totale: 96 m2 Totale escluse aree scoperte b): 92 m2

Indirizzo: VIALE DELLA LIBERAZIONE n. 38 Piano S1 - T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/03/2000 in atti dal 09/03/2000 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 716492.2/2000)

**Il sottoscritto perito rileva che la ditta catastale indicata in visura per l'u.i. oggetto di stima non risulta aggiornata in quanto l'attuale proprietario è il signor in forza di relativi atti di provenienza.**

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: ad est vano scala comune e u.i. proprietà di terzi; a sud corsia comune di accesso ai boxes e area a verde comune; ad ovest area a verde comune; a nord atrio d'ingresso comune e vano scala comune.

cantina: ad est cantina proprietà di terzi, a sud cantina proprietà di terzi; a ovest ed a nord corridoio comune;

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

**CORPO: B****1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Corsico (MI) Viale Liberazione 40 u.i. ad uso autorimessa posta al piano S1 accessibile dal corsello comune.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà immobili

**1.8. Identificati al NCEU del Comune di CORSICO come segue: (all. 2)**

Intestati:

- Proprieta' per 1/1

**immobile 2**

dati identificativi: foglio 4, particella 117, subalterno 64

dati classamento: rendita Euro 43,38, Categ. C/6, Cl. 5, Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 14 m2

Indirizzo: VIALE DELLA LIBERAZIONE n. 40 Piano S1

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 24/09/1991 in atti dal 03/12/1998 FIN 98 99 (n. 5006.5/1991))

Il sottoscritto perito rileva che la ditta catastale indicata in visura per l'u.i. oggetto di stima non risulta aggiornata in quanto l'attuale proprietario è il signor  
in forza di relativi atti di provenienza.

**1.9. Coerenze**

autorimessa: a est ed a sud corsia comune di accesso; a ovest u.i. proprietà di terzi; a nord u.i. proprietà di terzi

**1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NON RILEVATE****2 DESCRIZIONE DEI BENI****1.11. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di CORSICO

Fascia/zona: Periferica/GIORGELLA,VIGEVANESE,TANGENZIALE

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: la zona è dotata di servizi sia pubblici che privati e ben servita da mezzi pubblici ed aree a verde. Sono presenti in zona infrastrutture quali banche supermercati e vari locali



Principali collegamenti pubblici: di superficie fermata autobus linea bus 321 (Buccinasco – Assago Forum M2), linea bus 64 (Bonola M1), linea bus 327 (Trezzano - Bisceglie M1). poste a circa 400 mt dall'immobile e stazione ferroviaria Corsico posta a circa 800 mt dall'immobile

Collegamento alla rete autostradale: a ca. 3 km uscita 5 tangenziale Ovest

#### 1.12. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 6 piani fuori terra oltre costruito negli anni 70 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: con rivestimento in klinker e balconi intonacati a civile;
- accesso: al cortile comune da cancello pedonale e carraio da Viale Liberazione;
- scala interna: a rampe con pianerottolo e gradini in pietra, parapetto metallico;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: in discrete condizioni.

#### 1.13. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

In Comune di Corsico (MI) Viale Liberazione 38, abitazione di tipo economico (A/3), posta al piano terreno (accessibile da pianerottolo vano scala comune) composta da un soggiorno, una cucina, un disimpegno zona notte, due bagni, due camere da letto ed un ripostiglio. Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un ampio balcone prospettante su strada. È presente, inoltre, al piano S1 una cantina di pertinenza.

Al piano S1 è presente un'autorimessa accessibile dal corsello comune.

##### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: unica su cortile comune fronte Viale della Liberazione;
- pareti: normalmente intonacate a civile e tinteggiate; in piastrelle monocottura nel bagno sino a circa mt 2 ed in cucina sino circa mt 1,60;
- plafoni tinteggiati
- pavimenti: in piastrelle monocottura
- infissi esterni: in legno verniciato protetti da inferriate apribili
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute ;
- imp. idrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute;
- imp. termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas a parete e con emissione di calore all'interno dei locali a mezzo radiatori in ghisa a parete. Certificazioni impianto : non conosciute ;
- servizi igienici: bagno principale attrezzato con un wc, un bidet, una lavabo e una vasca da bagno; bagno di servizio cieco attrezzato con un wc, un lavabo e una doccia;
- impianto di condizionamento: presenti split a parete nel soggiorno e camera e motori posizionati a parete nel balcone
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa.;



- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni discrete
- cantina piano S1
- porta d'accesso: metallica;
- pavimento: in cls ;
- pareti con blocchetti in cls a vista e plafone in c.a. a vista
- condizioni generali della cantina: in condizioni discrete

**Corpo B:**autorimessa piano S1

- porta d'accesso: metallica a basculante;
- pavimento: in cls ;
- pareti con blocchetti in cls a vista e plafone in predalles a vista
- condizioni generali dell'autorimessa: in condizioni discrete

**1.14. Breve descrizione della zona**

Il fabbricato è posto in zona periferica del Comune di Corsico. Sono presenti nelle vicinanze le fermate autobus che consentono di raggiungere le fermate metro di Bonola, Bisceglie e Assago, nonché della stazione ferroviaria di Corsico che permettono di raggiungere il centro di Milano. In zona sono presenti diverse aree a verde adibite a parchi pubblici e risulta discretamente servita da mezzi pubblici e infrastrutture. E' presente in zona una discreta disponibilità di parcheggi.

**1.15. Certificazioni energetiche:**

Agli atti del CENED non si è rilevata la presenza di certificazione APE riferita all'appartamento oggetto della presente procedura.

**1.16. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non prodotte dal debitore esecutato nel corso del sopralluogo che evidenziava non esserne in possesso. Negli atti di fabbrica forniti in visione dal Comune non si è rilevata la presenza delle certificazioni di conformità delle u.i. oggetto di stima

**1.17. Certificazioni di idoneità statica**

l'amministratore del condominio nulla ha prodotto in merito e non ha fornito alcuna informazione al riguardo seppur oggetto di richiesta da parte del sottoscritto perito

**3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)****1.18. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale l'appartamento, la cantina e l'autorimessa oggetto di stima erano occupati dal debitore esecutato identificato dal custode giudiziale. L'esecutato dichiarava al custode giudiziale di abitare l'appartamento

e di detenere la cantina e l'autorimessa e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti le u.i. oggetto di stima.

**Esistenza contratti di locazione**

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Direzione Lombardia lo stesso ha evidenziato che in anagrafica tributaria in merito all'esistenza di contratti di locazione che : *"le comunico che, nelle nostre banche dati, non sono presenti con - tratti di locazione/comodato intestati al sig. (C.F. ) relativi all'immobile indicato nella richiesta."*



#### 4 PROVENIENZA (all. 7)

##### 1.19. Attuali proprietari

- **Proprietario per 1/1** degli immobili oggetto di procedura

##### 1.20. Precedenti proprietari

- Al ventennio **i beni immobili erano di proprietà del signor** in forza di verbale di separazione consensuale del Tribunale di Milano del 27/3/2001 n. 39817/2000 trascritto a Milano 2 in data 30/4/2001

Con detto atto la quota di 1/2 di proprietà degli immobili oggetto di procedura della signora nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) veniva trasferita al signor (CF \_\_\_\_\_) che diveniva così proprietario per l'intera quota degli immobili oggetto di procedura.

Si evidenzia che gli immobili era stati acquistati dai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di 1/2, dalla società \_\_\_\_\_ con sede in Milano (CF \_\_\_\_\_) in forza di atto di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 2 in data 29/06/1993

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 2 dal precedente alla data del 05/03/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 8)**) alla data odierna si evince:

##### 1.21. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

- Misure Penali**

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

- Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Si è rilevata la trascrizione, già citata nelle provenienze, del verbale di separazione consensuale del Tribunale di Milano del 27/3/2001 n. 39817/2000 trascritto a Milano 2 in data 30/4/2001

Con detto atto la quota di 1/2 di proprietà degli immobili oggetto di procedura della signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) veniva trasferita al signor \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) che diveniva così proprietario per l'intera quota degli immobili oggetto di procedura.

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

convenzione di lottizzazione con trasferimento immobiliare con atto a rogito Notaio di \_\_\_\_\_ del 19/7/1989 rep. 10876/430 registrato a Milano atti pubblici il 31/7/1989 al h. 10081 serie 1V trascritto a Milano 2 in data 28/7/1989 ai nn. 63430/46661. Da detto atto di convenzione di rileva che "il fabbricato A fa parte di edilizia convenzionata agevolata e il trasferimento delle porzioni immobiliari che lo costituiscono è sottoposto alle condizioni previste dagli articoli 15,16, 17 e 18 della predetta convenzione."

Nella convenzione in merito alle u.i. immobiliari viene poi specificato che: "fermo restando il vincolo di destinazione ai sensi del combinato disposto dell'art. 18, legge 6 agosto 1967 n. 765, e dell'art. 26 ultimo comma, legge 28 febbraio 1985 n. 47; nonché il vincolo di durata ventennale, derivante dall'art. 15 della Convenzione sopra richiamata, per il quale il box non potrà essere oggetto di cessione o locazione o altro atto di disposizione, separato rispetto all'alloggio al quale viene con il presente atto per la prima volta ceduto dalla società lottizzante;"



Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni** nessuna attiva
- **pignoramenti**

**Pignoramento** del 12/01/2021 trascritto a Milano 2 il 25/03/2021

**Pignoramento** del 08/01/2024 rep. 33202 trascritto a Milano 2 il 05/03/2024

**Altre trascrizioni:** nessuna

### **1.23. Eventuali note/osservazioni:** nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Dott. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: dal bilancio condominiale prodotto si rileva che competono i seguenti millesimi alle u.i.: 27,71 millesimi sulle parti comuni;

### **1.24. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Maggio al 30 Aprile e che le somme sono state arrotondate.

- spese gestione ordinaria degli ultimi due anni riferite all' u.i. ; gestione 01/05/2022 - 30/04/2023 €. 1.500,00 circa - gestione 01/05/2023 - 30/04/2024 €. 1.300,00 circa . Nel saldo di detto esercizio 23/24 è indicato l'importo di € 5.748,66 relativo alle spese straordinarie (quota parte) per lavori impianto citofonico e tetto.
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia con quota riferita all'u.i.: l'amministratore ha evidenziato non esservi delle spese straordinarie già deliberate ma non scadute
- Spese condominiali scadute ed insolte dell' u.i. l'amministratore trasmetteva relativo estratto conto ove si rileva l'entità di spese condominiali insolte alla data del 30/4/2025 pari ad €. 17.615,96.
- se sono in programma particolari spese di manutenzione straordinaria (tetto, facciate, cortile etc.) al fabbricato e la loro entità: l'amministratore ha evidenziato non esservi delle spese straordinarie in programma
- Cause in corso o atti ablativi da parte del condominio e relativi oneri a carico delle u.i. oggetto di stima: l'amministratore ha evidenziato non sussistere
- se sussistono eventuali problematiche strutturali dell'edificio: l'amministratore ha evidenziato non sussistere

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 insolte 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.

#### 1.25. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla si è rilevato in merito a particolari vincoli non segnalati dall'amministratore condominiale. L'Amministratore del condominio ha prodotto il Regolamento di Condominio vigente.

#### 1.26. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibilità consentita all'appartamento al piano terreno

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare ove è sito l'immobile risulta iniziata nel 1993 così rilevabile dagli atti di fabbrica reperiti al Comune di Corsico.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Corsico in zona **"Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TUCr1)"** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile il piano di fabbricazione dell'epoca) (**all. 4**).

L'immobile ed il relativo complesso in cui è inserito risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.

#### 1.27. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (**all. 3**):

L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Corsico a fronte di richiesta di accesso atti ha fornito in visione copia degli atti di fabbrica reperiti in riferimento allo stabile ove sono poste le u.i.:

- concessione edilizia prot. n. 23519/25995 del 6/11/1989 p.e. 81/81 per la costruzione dei fabbricati A e D fabbricati siti in Viale Liberazione rilasciata a
- concessione edilizia prot. n. 17757 del 10/7/1990 per l'esecuzione di varianti ai fabbricati A, B, C e D siti in Viale Liberazione rilasciata a
- licenza d'uso prot. n. 5789 del 27/2/1995 con autorizzazione all'utilizzo dell'u.i. nel fabbricato da detta data

#### 1.28. Conformità edilizia:

Nel sopralluogo effettuato le unità immobiliari ad uso appartamento al piano terreno con cantina di pertinenza al piano S1, e l'autorimessa al piano S1 nello stato di fatto rilevato risultavano corrispondenti allo stato concessionato, così come rappresentati negli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia in variante del 1990.

#### 1.29. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento al piano terreno la cantina e l'autorimessa al piano S1 nello stato di fatto rilevato risultavano corrispondenti con quanto rappresentato nelle relative schede catastali agli atti dell'UTE. Si evidenzia che nelle visure catastali non risulta correttamente individuata ed aggiornata l'intestazione della ditta catastale di entrambe le u.i. oggetto di procedura in quanto ad oggi l'intestataria risulta ancora la società (costruttrice e venditrice originaria) e non l'odierno proprietario esecutato non essendo state presentate e/o evase le relative volture degli atti di vendita succedutisi.

Per sanare la difformità dovranno essere presentate le relative volture catastali di preallineamento degli atti di provenienza per aggiornare la corretta intestazione delle u.i. e tutti i passaggi di trasferimento di diritti di proprietà occorsi nel periodo dall'acquisto

Costi stimati: **il sottoscritto perito stima per la presentazione delle volture catastali degli atti ai diversi intestatari con compilazione a mezzo relativo software da parte di professionista abilitato e relativa presentazione all'UTE un importo di € 400,00 esclusi oneri fiscali ed eventuali tributi catastali.**



**8 CONSISTENZA****1.30. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari de quo 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:

**CORPO A**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione piano T	mq.	85,80	100 %	<b>85,80</b>
balconi piano T	mq.	15,40	33 %	<b>5,08</b>
cantina piano S1	mq.	5,88	20 %	<b>1,18</b>
<b>Totale</b>				<b>92,06</b>

**CORPO B**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa piano S1	mq	13,78	100 %	13,78
<b>Totale</b>				<b>13,78</b>

**9 STIMA****1.31. 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.

**1.32. Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – CORSICO – Periferica/GIORGELLA,VIGEVANESE,TANGENZIALE che dà quotazioni per abitazioni economiche in stato normale da € 1.450 / prezzo max. € 1.850 (Euro/mq) per autorimesse in stato normale da € 1.100 / prezzo max. € 1.500 (Euro/mq)

- TeMA MILANO: 2° semestre 2024 – CORSICO - Zona: periferica valore di compravendita: appartamenti: recenti, ristrutturati € 1.550 - € 1.750 al mq; vecchi: € 1.000 - € 1.275 al mq boxes a corpo da 13.000,00 a 16.000,00



1.33. Valutazione LOTTO 001

corpo A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	92,06	€ 1.600,00	€ 147.296,00
				€ 147.296,00

corpo B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Autorimessa	C6	13,78	€ 1.200,00	€ 16.536,00
				€ 16.536,00

corpo A + B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	92,06	€ 1.600,00	€ 147.296,00
Autorimessa	C6	13,78	€ 1.200,00	€ 16.536,00
				€ 163.832,00

1.34. 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>	€ 163.832,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 8.191,60
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 400,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 155.240,40</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 155.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	120.000,00

**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 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

Il sottoscritto perito evidenzia che non sussistendo un contratto di locazione sugli immobili, nemmeno alle verifiche presso l'agenzia delle entrate, nulla è da evidenziarsi.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

**Il sottoscritto perito evidenzia di aver già evidenziato che non risulta aggiornata l'intestazione catastale delle u.i. e che sussiste una convenzione edilizia a suo tempo stipulata dal Comune di Corsico con la venditrice interessante lo stabile ove sono poste le u.i. oggetto di stima.**

Il sottoscritto Geom. Sergio Salati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al custode giudiziale a mezzo PEC e all'esecutato .

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: 14/05/2025

l'Esperto Nominato

**Geom. Sergio Salati**

