

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 991/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Trezzo sull'Adda

Via Carlo Biffi, 18



Perito estimatore: Arch. Barbara Bedogni

Iscrizione Tribunale Milano n° 8675

Indirizzo mail:

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzo sull'Adda – Via Carlo Biffi, 18

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 13, particella 735, subalterno 105

Corpo B

Beni in: Trezzo sull'Adda – Via Carlo Biffi, 18

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio 13, particella 735, subalterno 129,

Corpo C

Beni in: Trezzo sull'Adda – Via Carlo Biffi, 18

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio 13, particella 735, subalterno 132,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato

Corpo B: al sopralluogo occupato

Corpo B: al sopralluogo occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

proprietaria per il 75%

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 237.000,00

da occupato: Non ricorre il caso

LOTTO 001

(Appartamento con cantina + 2 boxes)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Carlo Biffi n. 18 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da quattro locali oltre cucina, due bagni, un ripostiglio, un ampio balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 3/12 di piena proprietà dell'immobile di nato a il CF: di Stato Libero.

e sulla quota di 9/12 di piena proprietà dell'immobile di nata a il vedova di e residente presso

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue: (all. 1.)

Intestati: Proprietà 3/12
Proprietà 9/12

dati identificativi: **fg. 13 part. 735 sub. 105**

dati classamento: Categoria **A/3**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**, Rendita **€. 578,43**

Indirizzo: Via Biffi Carlo, 18 Piano 1-S1

Dati derivanti da: Costituzione del 09/10/1974 in atti dal 30/06/1987 (n. 46.269/1974)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Nord altra u.i.u.; Est affaccio su Via Carlo Biffi; Sud parti comuni e altra u.i.u.; Ovest affaccio su strada interna

della cantina: : Nord altra u.i.u.; Est intercapedine comune; Sud altra u.i.u.; Ovest Passaggio comune

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Carlo Biffi n. 18 box al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 3/12 di piena proprietà dell'immobile di
nato a il CF: di stato libero.
e sulla quota di 9/12 di piena proprietà dell'immobile di nata a
il vedova di residente presso

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue: (all. 1)

Intestati: Proprietà **3/12**
Proprietà **9/12**
dati identificativi: **fg. 13 part. 735 sub. 129**
dati classamento: Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **16 m²**, Rendita **€. 66,11**
Indirizzo: Via Biffi Carlo, 18 Piano S1
Dati derivanti da: Costituzione del 09/10/1974 in atti dal 30/06/1987 (n. 46.302/1974)

1.4 Coerenze

del box: Nord locale comune; Est parti comuni; Sud altra u.i.u.; Ovest corsello comune

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

Nessuna

CORPO: C

1.2. Descrizione del bene

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Carlo Biffi n. 18 box al piano seminterrato.

1.3 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 3/12 di piena proprietà dell'immobile di
nato a il CF: di stato libero.
e sulla quota di 9/12 di piena proprietà dell'immobile di nata a
il vedova di residente presso

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue: (all. 1)

Intestati: Proprietà **3/12**
Proprietà **9/12**
dati identificativi: **fg. 13 part. 735 sub. 132**
dati classamento: Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **14 m²**, Rendita **€. 57,84**
Indirizzo: Via Biffi Carlo, 18 Piano S1
Dati derivanti da: Costituzione del 09/10/1974 in atti dal 30/06/1987 (n. 46.305/1974)

1.4 Coerenze

del box: Nord altra u.i.u.; Est parti comuni; Sud altra u.i.u.; Ovest corsello comune

1.6 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 Trezzo sull'Adda

Fascia/zona: centrale/Intero centro urbano

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: centro storico con negozi, scuole, ufficio postale e banche.

Principali collegamenti pubblici: servizio delle principali fermate della Linea Bus MM

Collegamento alla rete autostradale: nelle immediate vicinanze ingresso nell'Autostrada A4 Torino-Trieste

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito a seguito di Licenza edilizia n. 53/1974

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, un ripostiglio ed un ampio balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia est/ovest;
- pareti: tinteggiate su intonaco graffiato rustico nella zona giorno e normale nelle camere, in ceramica nei bagni fino ad altezza porta ed in cucina fino ad h. 2.80;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento tranne che nelle camere dove è posato il parquet;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi per le finestre esposte a Ovest; in legno vetro singolo per le finestre esposte ad est (lato balcone);
- porta d'accesso: blindata;

- porte interne: in legno massello le porte nella zona giorno e in tamburato nella zona notte;
- imp. citofonico: presente ma non funzionante;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico con produzione di acqua calda sanitaria: autonomo con termosifoni;
- servizio igienico con finestra: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- servizio igienico senza finestra: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3.00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in buono stato.

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: piastrelle di gres antigelivo;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati ma ammalorati.

Corpo B

Box:

- pareti: intonacate
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: basculante in metallo manuale
- presenza di impianto elettrico
- condizioni: buone

Corpo C

Box:

- pareti: intonacate
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: basculante in metallo manuale
- presenza di impianto elettrico
- condizioni: buone

2.4. Breve descrizione della zona

La zona dove sorge l'immobile è centrale vicina alle scuole di tutti i gradi, alla piscina, al campo sportivo ed è inserita in una zona verde fornita di tutti i servizi. Nelle immediate vicinanze si trova la fermata degli autobus per i collegamenti con i paesi limitrofi e la metropolitana di gessate (M2); è inoltre vicina al casello autostradale della A4 Torino/Trieste ed è comoda per le principali strade di scorrimento. Nelle vicinanze si nota la presenza del fiume Adda.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo, effettuato il 17/06/2025, grazie all'accesso garantito dal Custode Giudiziario Avvocato Cinzia Rodegher e dal signor lo stesso ha dichiarato di occupare i locali da solo, la madre Signora risulta ricoverata presso . (all. 6).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato da comunicazione dell'Agenzia delle entrate in data 22/08/2025 (all. 9):

4 PROVENIENZA (all. 3)

4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 3/12 dal 05/10/2022

In forza di Rinuncia abdicativa in autentica Notaio Dott. Claudio Volpe in data 05/10/2022 rep nn. 247016872 trascritto a Milano 2 in data 21/10/2022 ai nn. 148524/100264

- proprietà per la quota di 9/12 dal 05/10/2022

In forza di Rinuncia abdicativa in autentica Notaio Dott. Claudio Volpe in data 05/10/2022 rep nn. 247016872 trascritto a Milano 2 in data 21/10/2022 ai nn. 148524/100264

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di nato a il e di nata a il a seguito di Atto di compravendita dalla Società Immobiliare Riva D'Adda srl in autentica Notaio Alessandro Fieconni di Bergamo in data 14/01/1976 rep. 17081, trascritto il 05/02/1976 ai nn. 4597/3790 per il diritto di proprietà e la quota di ½ ciascuno.
- Con atto di Successione per la morte di del 27/03/2019 rep. 61271/88888/19 trascritto a Milano 2 il 01/04/2019 ai nn. 40272/26563 i beni oggetto di procedura sono passati a:
 - per il diritto di proprietà e per la quota di 1/6
 - per il diritto di proprietà e per la quota di 2/12
 - per il diritto di proprietà e per la quota di 2/12
- Con atti a rogito Notaio Claudio Volpe di Fontanafredda (PN) in data 05/10/2022 rep. 24705, trascritti il 21/10/2022 ai nn. 148524/100264 e 148525/100265 la Sig.ra con

Atti di rinuncia Abdicativa ha rinunciato al suo Diritto di proprietà sui beni oggetto di procedura

- Con atto di accettazione eredità pura e semplice ex art. 485 CC – Atto per causa di morte di _____ del 09/04/2025 rep. 3050 Tribunale di Milano trascritto il 08/05/2025 ai nn. 63319/43760 i beni oggetto di procedura passano a:

per il diritto di proprietà e per la quota di 9/12

per il diritto di proprietà e per la quota di 3/12

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio (BG) alla data del 22/11/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 2)) alla data del 01/09/2025 si evince:

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:

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

- Pignoramenti

Pignoramento del 14/10/2023 rep. 2951 trascritto a Milano 2 il 14/11/2023 ai nn. 107256/153496 contro _____ per la quota di 3/12 e _____ per la quota di 9/12 del diritto di piena proprietà in favore del _____ con sede in Trezzo sull'Adda (MI) c.f.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Build Service Engineering S.r.l. Ing. Vitali Cristiano – Via Bergamo 9 – 24041 Brembate (BG) – tel. 035.801368 – fax 035.4874401 – mail: info@amministrazioni-vitalipantaleoni.it che ha fornito le informazioni che seguono (all. 5)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 55,31 i millesimi sono comprensivi dei tre immobili, come comunicato dall'amministratore non esistono tabelle millesimali per singola proprietà
Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.500,00 comprensive dei tre immobili

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.979,79 comprensive dei tre immobili

Eventuali spese straordinarie già deliberate € 0,00

L'amministratore riferisce che non esiste un regolamento di condominio ma solo uno assembleare

NOTA: nell'atto di compravendita dei signori p. 17081
del 14/01/1976 Notaio Alessandro Fieconni è menzionato il primo Atto di compravendita rep. 16258 del 18/04/1975 Trascritto a Milano 2 il 21/04/1975 nn. 14819/12874 Notaio Alessandro Fieconni stipulato tra l'Immobiliare Riva D'Adda e la Cassa di Risparmio delle Province Lombarde.

Leggendo quest'ultimo atto si trovano:

i millesimi di proprietà per ogni appartamento (per l'appartamento oggetto di procedura i mm sono 35,50); per i box i mm sono 3,59 ciascuno.

Come allegato "E" è inoltre presente il Regolamento di Condominio e come allegato "D" è presente una planimetria generale di tutto lo stabile piano con tutti i piani, senza cartiglio e con il solo timbro della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde. In questa tavola l'appartamento e la cantina oggetto di Procedura risultano conformi alla scheda catastale.

Cause in corso: nessuno

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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile pur non avendo l'impianto ascensore è dotato di servoscala

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato con Licenza edilizia del 1974 è un edificio di 3 piani fuori terra con un piano interrato destinato a locali accessori delle abitazioni sovrastanti e boxes.

Il piano terra della costruzione è destinato ad attività commerciali, all'unità oggetto di procedura si accede dalle scale condominiali prive di impianto ascensore ma con servoscala che

collega tutti i piani.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile sorge in zona vincolata ai sensi della Legge 29/06/1939 n. 1497 e per la sua costruzione ha ricevuto il Nulla Osta prot. 9665 del 28/12/1972 da parte della Soprintendenza ai monumenti della Lombardia

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

- Licenza di Costruzione n. 149/1972 prot. 4922 rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 27/12/1972 poi annullata
- Licenza di costruzione n. 53/1973 prot. 3432 rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 13/07/1973
- Autorizzazione di abitabilità n. 53/1973 con decorrenza dal 24/09/1974
- Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 sull'abusivismo edilizio, Concessione in sanatoria prot. gen. N. 18505 reg. 15457/89 del 18/11/1993 con connessa autorizzazione di abitabilità.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano non conformi alla Licenza di costruzione n. 53/1973 prot. 3432 in data 13/07/1973, la valutazione è limitata alla documentazione messa a disposizione dal Comune.

Gli abusi consistono in modifiche interne al piano primo nell'appartamento: il bagno cieco è stato spostato in aderenza alla cameretta che affaccia sul lato Ovest ed è sempre rimasto cieco, il ripostiglio è stato ingrandito prendendo parte del vecchio bagno cieco, l'accesso alla camera che affaccia sul lato del grande terrazzo è stata spostata da un lato all'altro.

Al piano interrato la cantina è stata in parte sanata con la Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 sull'abusivismo edilizio, Concessione in sanatoria prot. gen. N. 18505 reg. 15457/89 del 18/11/1993 ma l'attuale stato dei luoghi non è propriamente conforme a quanto riportato nella pratica perché presenta alcune piccole difformità.

Le difformità sono sanabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Costi stimati: €. 4.000,00

I box sono risultati conformi

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina (Sub 105) ed i due boxes (rispettivamente Sub 129 e Sub 132) risultavano conformi alle relative schede catastali

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	136,0	100%	136,0
balcone	mq.	25,0	30%	7,5
balcone	mq.	9,3	10%	0,9
cantina	mq.	10,4	25%	2,6
		180,7		147,0

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box Sub 129	mq.	18,4	100%	18,4
		18,4		18,4
	mq. lordi			mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box Sub 132	mq.	15,8	100%	15,8
		15,8		15,8
	mq. lordi			mq. commerciali

9 STIMA (att. 7)

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.

9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024**
Comune Trezzo sull'Adda –

Fascia: Centrale/Zona: Intero Centro Urbano

Codice Zona: B1 - Microzona 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Stato conservativo: Buono

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.550,00 (Euro/mq)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: **Box**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 600,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare del Comune di Trezzo sull'Adda

Periodo: Settembre 2025

Zona: Centro Urbano

Tipologia : **Abitazioni**

valore di compravendita prezzo min. 1.528,00 / prezzo max. 1.926,00 (Euro/mq)

Tipologia : **Box e Posti auto**

valore di compravendita prezzo min. 751,00 / prezzo max. 934,00 (Euro/mq)

COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 11/06/2025

Fonte d'informazione: Tempocasa Trezzo sull'Adda

Indirizzo: Via Giovine Italia 14

Descrizione: In zona centrale trilocale ristrutturato, ingresso su soggiorno, cucina abitabile, bagno. Dal soggiorno si accede tramite vano scala interno al piano primo, dove si trovano una camera matrimoniale un secondo bagno, anch'esso finestrato ed una cameretta. All'esterno, l'immobile dispone di un piccolo spazio privato utilizzabile come posto auto o come area esterna.

Stato: Ottimo ristrutturato

Prezzo richiesto: €. 159.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 143.100,00 Pari a €./mq. 1.590,00

COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 26/03/2025

Fonte d'informazione: Affiliato Tempocasa: ESTIA SRL

Indirizzo: Via XXV Aprile 13

Descrizione: In zona centrale quadrilocale ristrutturato con area esterna, ingresso sul soggiorno, con affaccio sul giardino dotato di secondo ingresso indipendente, collegato alla cucina e ad una cameretta, servita da balcone.

Il disimpegno conduce alla zona notte suddivisa in camera matrimoniale, con accesso ad un secondo balcone, bagno finestrato e terza camera singola.

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo richiesto: €. 165.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 148.500,00 Pari a €./mq. 1.456,00

COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 26/08/2025

Fonte d'informazione: RE/MAX Premium RE

Indirizzo: Via dei Mille 16

Descrizione: Appartamento composto da 5 locali oltre doppi servizi, cucina abitabile e 3 terrazzi di oltre 100mq totali. Ampio soggiorno, cucina abitabile, 3 camere da letto con accesso ad un terrazzo, doppi servizi; al piano ammezzato c'è una stanza relax con caminetto che accede all'ultimo terrazzo prettamente solarium. Al piano interrato si trova un ampio vano cantina, un locale deposito ed un box doppio.

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo richiesto: €. 280.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 252.000,00 Pari a €./mq. 1.575,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione + cantina	A3	147,0	€ 1.550,00	€ 227.850,00
€ 227.850,00				

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box Sub 129	C6	18,4	€ 750,00	€ 13.800,00
€ 13.800,00				

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box Sub 132	C6	15,8	€ 750,00	€ 11.850,00
€ 11.850,00				

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 001	€ 253.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 12.675,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 236.825,00
arrotondato	€ 237.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
Non ricorre il caso	

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

Non Locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Pignorato integralmente

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non presenti

Il sottoscritto Arch. Barbara Bedogni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

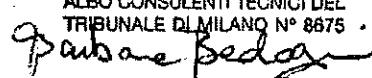
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio

Milano li: 01/09/2025

l'Esperto Nominato

Arch. BARBARA BEDOGNI
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675



ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale
- 2) Documentazione Conservatoria
- 3) Atto di Provenienza e Successione
- 4) Documentazione Comunale
- 5) Documentazione Amministrativa
- 6) Certificazioni Anagrafiche
- 7) Banca Dati e Comparabili
- 8) Documentazione Fotografica
- 9) Documentazione agenzia delle Entrate

