

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 294/2024+697/2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. CARLO STEFANO BOERCI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliare in Milano, Largo Brasilia n. 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano, Largo Brasilia n. 3, piano S1-7

Categoria: A3 [Appartamento]

Dati Catastali: **foglio 467 particella 22 subalterno 51**

Stato occupativo: libero

Contratti di locazione in essere: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

Conformità edilizia: non conforme

Conformità catastale: conforme

Valore di mercato stimato: € 254.250,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 237.000,00

da occupato: € 190.000,00

LOTTO 001
(APPARTAMENTO CON CANTINA)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di appartamento con cantina sito nel Comune di Milano in Largo Brasilia n. 3, in zona periferica sud ovest al di fuori del tracciato della Circonvallazione esterna a cavallo tra le zone di Primaticcio e Lorenteggio.

L'**appartamento**, ubicato al piano settimo e con doppio affaccio nord e sud (rispettivamente su cortile comune e su Largo Brasilia), è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e due balconi oltre al vano **cantina** al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. B)

Intestati:

- [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 3/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 3/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 2/8.

Dati identificativi: foglio 467, particella 22, subalterno 51;

Dati di classamento categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 m², rendita € 684,31;

Indirizzo e piano: Milano, Largo Brasilia n. 3, piano S1-7;

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

Precedentemente:

Dati derivanti da: RISTRUTTURAZIONE del 30/01/1986 Pratica n. MI0729491 in atti dal 10/11/2004 RISTRUTTURAZIONE (n. 3756.1/1986);

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

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

1.4. Coerenze

Dell'appartamento - da nord in senso orario: cortile comune; cortile comune; largo Brasilia; altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala comune.

Della cantina - da nord in senso orario: corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; largo Brasilia; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

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

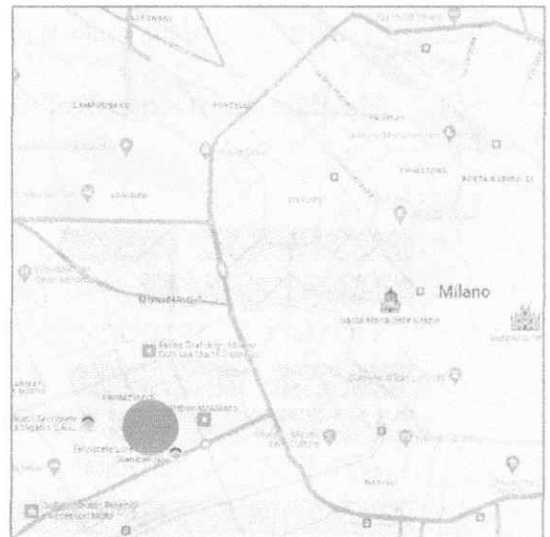
È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene è sito nel Comune di Milano in Largo Brasilia n. 3, in zona periferica sud ovest al di fuori del tracciato della Circonvallazione esterna a cavallo tra le zone di Primaticcio e Lorenteggio.

La zona è a destinazione funzionale prettamente residenziale ma sono presenti numerosi servizi terziari e commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.



Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, centro sportivo, farmacie, supermercato, ufficio postale, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linee ATM 14); Autobus distante 500 m (Linee ATM 50, 58, 64, 98); metropolitana distante 500 m (Linea M4 stazione Gelsomini in apertura entro la fine del 2024); stazione ferroviaria distante 2 km (Stazione Milano San Cristoforo); autostrada distante 5 Km (svincolo Milano Famagosta).



Foto 1 - vista aerea

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di fabbricato dell'inizio degli anni '60 con accesso diretto da strada e composto da otto piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e ad un piano sottotetto.

Attualmente è attivo un servizio di portineria la mattina ed il pomeriggio.

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Nota: il fabbricato di Largo Brasilia n. 3 fa parte del Supercondominio "Quartiere Primaticcio" composto da 17 fabbricati compresi nell'isolato delimitato dalle vie San Giminiano, Primaticcio, Soderini e Largo Brasilia.



Foto 2 - Fabbricato di Largo Brasilia n. 3

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portone in alluminio e vetro.

Cancello carraio: doppia ante a battente in ferro

Pareti esterne: in mattoni a vista e intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in asfalto e con aiuole a verde.

Pareti interne: in lastre di marmo e intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: in marmo.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: a falde non praticabile in coppi di cotto.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di **appartamento**, ubicato al piano settimo e con doppio affaccio nord e sud (rispettivamente su cortile comune e su Largo Brasilia) e composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e due balconi, oltre a vano **cantina** al piano interrato.

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,93 m.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi normale.

L'altezza interna della cantina è di 2,40m.

Lo stato di manutenzione della cantina è da considerarsi normale.

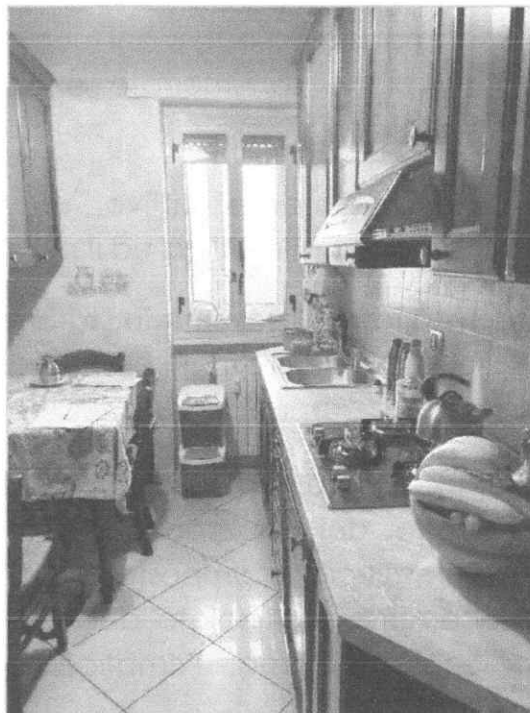


Foto 3 - cucina

Descrizione delle componenti edilizie interne dell'appartamento:

Porta di ingresso: anta battente blindata.

Porte interne: in legno e legno e vetro.

Pavimentazione interna: in piastrelle.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e, nel bagno e in cucina, in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente alluminio doppio vetro con avvolgibili in PVC.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

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

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas.

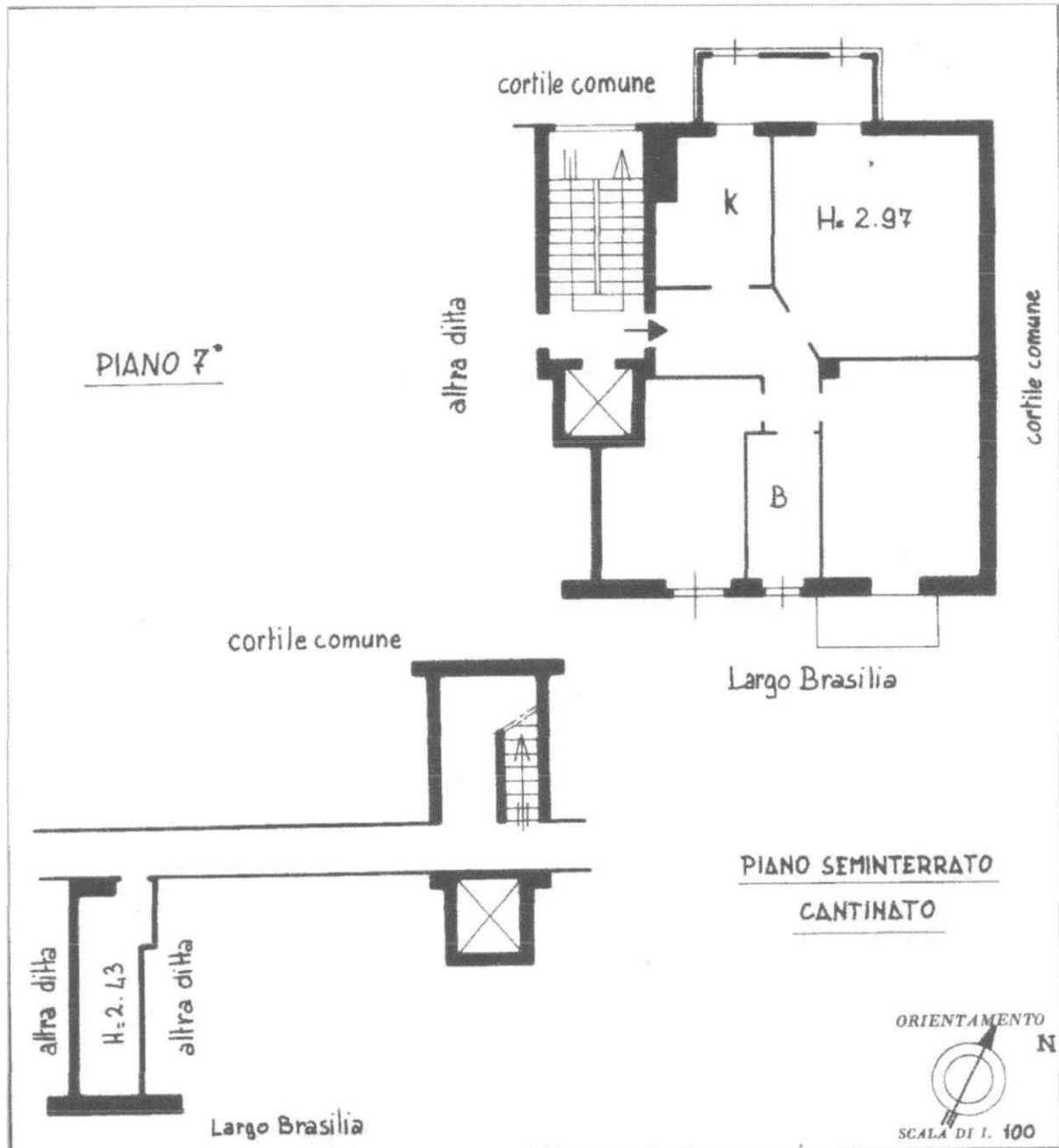


Figura 1 - estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne della cantina:

Porta di ingresso: anta battente in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in piastrelle.

Rivestimenti interni: in tinteggiate.

Plafoni: tinteggiati.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è sito nel Comune di Milano in Largo Brasilia n. 3, in zona periferica sud ovest al di fuori del tracciato della Circonvallazione esterna a cavallo tra le zone di Primaticcio e Lorenteggio.

La zona è a destinazione funzionale prettamente residenziale ma sono presenti numerosi servizi terziari e commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche

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

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 perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano la presentazione del CIS è differita fino alla data di approvazione del Nuovo Regolamento Edilio Comunale.

3. STATO OCCUPATIVO (All. E.)

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 01/10/2024 il bene risulta **occupato** dalla comproprietaria [REDACTED] e il figlio minorenni.

L'immobile viene quindi considerato **libero** ai fini della vendita.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

██████████ ██████████ nata ad ██████████ CF ██████████
Proprietà 3/8 in regime di comunione dei beni con ██████████
██████████ in seguito ad atto di compravendita del 26/05/2010 ai nn. 19036/14700 di rep. a firma Notaio Grimaldi Nicola e trascritto a Milano 1 in data 08/06/20210 ai nn. 33793/21556.

██████████ ██████████ nato a ██████████ CF ██████████
proprietà 3/8 in regime di comunione dei beni con ██████████
██████████ in seguito ad atto di compravendita del 26/05/2010 ai nn. 19036/14700 di rep. a firma Notaio Grimaldi Nicola e trascritto a Milano 1 in data 08/06/20210 ai nn. 33793/21556.

██████████ ██████████ ██████████ nata a ██████████ CF ██████████
Proprietà 2/8 in seguito ad atto di compravendita del 26/05/2010 ai nn. 19036/14700 di rep. a firma Notaio Grimaldi Nicola e trascritto a Milano 1 in data 08/06/20210 ai nn. 33793/21556.

4.2. Precedenti proprietari

██████████ nato a ██████████ CF ██████████
Proprietà 3/4 in virtù di certificato di denuncia di successione per legge registrata a Milano in data 16/06/2003 al n. 9589/2000 e trascritto a Milano 1 in data 22/08/2006 ai nn. 70363/41585 in morte ██████████ nata a ██████████)
il ██████████ CF ██████████ deceduta in data 28/05/2000; accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 29/06/2007 ai nn. 48716/26809.

██████████ nato a ██████████ 7 CF ██████████
Proprietà 1/4 in virtù di certificato di denuncia di successione per legge registrata a Milano in data 23/01/1985 al n. 477/1079 e trascritto a Milano 1 in data 09/05/1987 ai nn. 22955/15975 in morte ██████████ nato a ██████████
CF ██████████B deceduto in data 14/08/1984; accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 29/06/2007 ai nn. 48715/26808.

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

Dal certificato ipotecario depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 24/09/2024, 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**

Decreto omologazione n. cronol. 692/2016 del 24/03/2016 RG 79123/2014 Sezione IX Civile – Famiglia, Tribunale di Milano con il quale **"la casa già familiare di Largo Brasilia n. 3 a Milano viene assegnata alla signora [REDACTED], in quanto genitore collocatario prevalente [...]"**

Nota: tale decreto non risulta trascritto.

- **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**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 08/06/2010 ai nn. 33794/7390 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] carico di [REDACTED]

Importo ipoteca € 425.693,10

Importo capitale: € 212.846,55

Durata anni 30

- **Pignoramenti**

Pignoramento, atto del 06/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 3280/20024 di repertorio, trascritto il 05/04/2024 a Milano 1 ai nn. 23138/17454, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Imobel Servizi Srl con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(All. G)**

Millesimi di proprietà - Condominio: 11,06

Millesimi di proprietà - Supercondominio: 1,337

6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato - Condominio:	€ 1.900,00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato - Supercondominio:	€ 1.300,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto - relative a fondo opere:	€ 400,00
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

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):	€ 4.198,45
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Nota 1: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale. **(All. H.)**

N.B.: 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.

Nota 2: si precisa che il Condominio di Largo Brasilia n. 3 fa parte del Supercondominio "Quartiere Primaticcio" composto da 17 fabbricati compresi nell'isolato delimitato dalle vie San Giminiano, Primaticcio, Soderini e Largo Brasilia.

Nota 3: come indicato nell'atto di provenienza, l'appartamento fa parte dell'Edificio F scala A.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili a causa della presenza di una rampa di alcuni scalini all'ingresso dello stabile. Il costo per un dispositivo per superare la rampa presente potrebbe essere di circa € 2.000,00.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come indicato nell'atto di provenienza del 26/05/2010 ***“le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi ad eccezione di quelle per la realizzazione di veranda e modifiche interne per le quali è stata presentata in data 08/02/1986 domanda di Condono Atti 38620.400/1986 a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Milano al n. 3275 dell'8/02/2003 e certificazione di abitabilità - agibilità per concessioni in sanatoria in pari data; successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi”***.

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II Capo V - Tessuti urbani ad impianto aperto (Art. 21.3 delle NTA).

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta interessata dai seguenti vincoli:

- Delimitazione ostacoli (Art. 41.2d delle NTA) SOE Orizzontale esterna;
- Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3 delle NTA) Sub-zona 5;

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. I.)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

In particolare, come da accesso agli atti eseguito in data 29/10/2024 (istanze di accesso atti inviate tramite portale dedicato in data 30/09/2024 prot. 498229 e prot. 498384).

risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia** del 12/03/1962 atti 4248073/27250/61 - per costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazione, conformemente ai tipi contraddistinti col n. 24585/E.P. 1961.
- **CONDONO concessione P.G. 38620.400 1986** per "realizzazione di veranda (mq 6,00) e modifiche interne in unità immobiliare ad uso residenza posta al piano settimo".
- **Certificato di Abitabilità n. 238** del 30/01/2001 a decorrere dal 30/01/2001
- Atti 2.683.176/4.804/2001

Nota: la pratica di Condono è stata visionata **solo in data 07/03/2025** dopo i numerosi solleciti (25/11/2024 - 23/12/2024 - 10/01/2025 - 13/01/2025 - 17/01/2025 - 31/01/2025 - 06/02/2025) e la comunicazione ricevuta in data 06/02/2025 che informava la sottoscritta di ritardi nell'evasione delle pratiche a causa di un guasto nel meccanismo di prelievo meccanizzato delle pratiche presso l'archivio di Via Gregorovius.

7.2. Conformità edilizia

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto al **CONDONO concessione P.G. 38620.400 1986**.

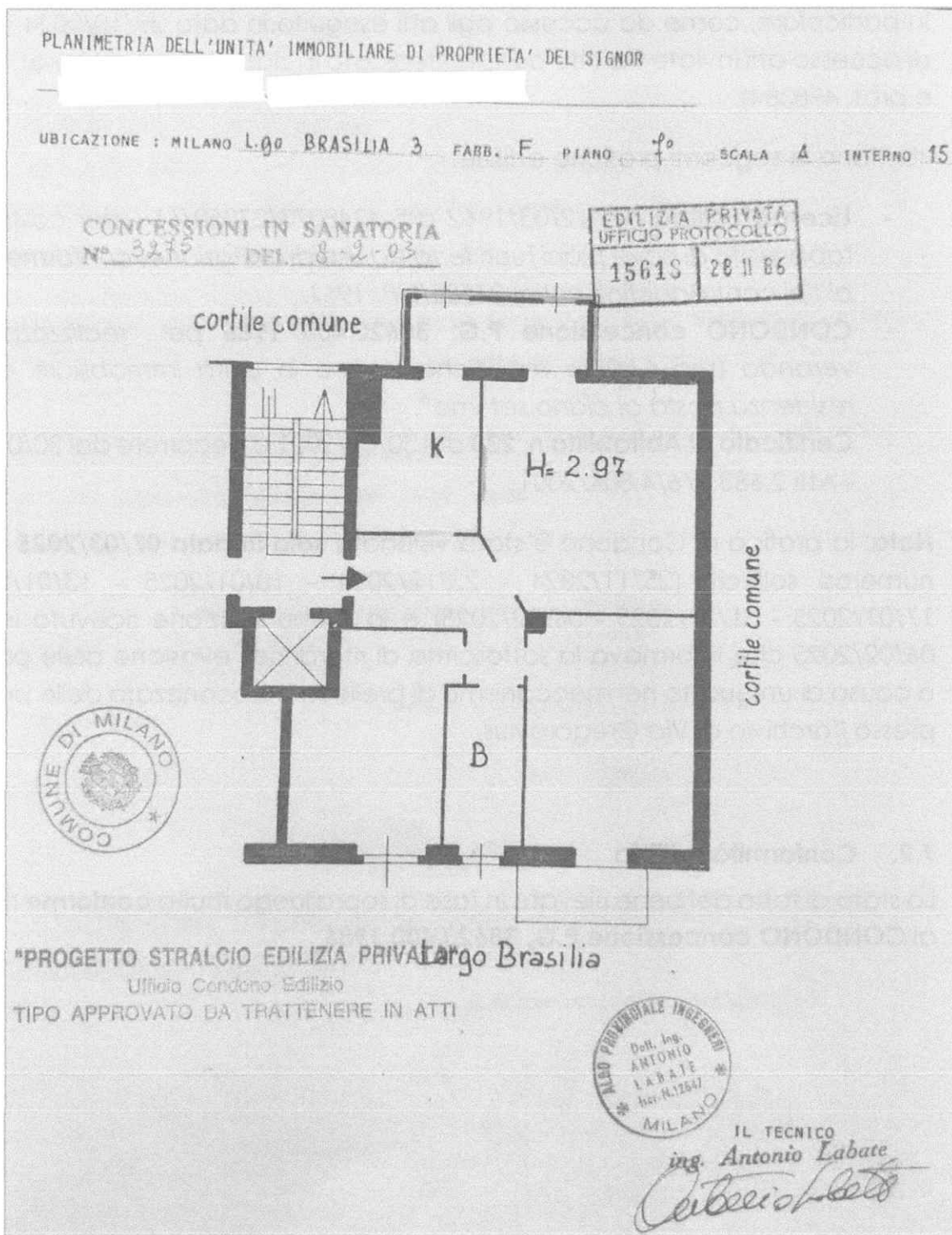


Figura 2 - Estratto tavola di progetto Condono 1986

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato.

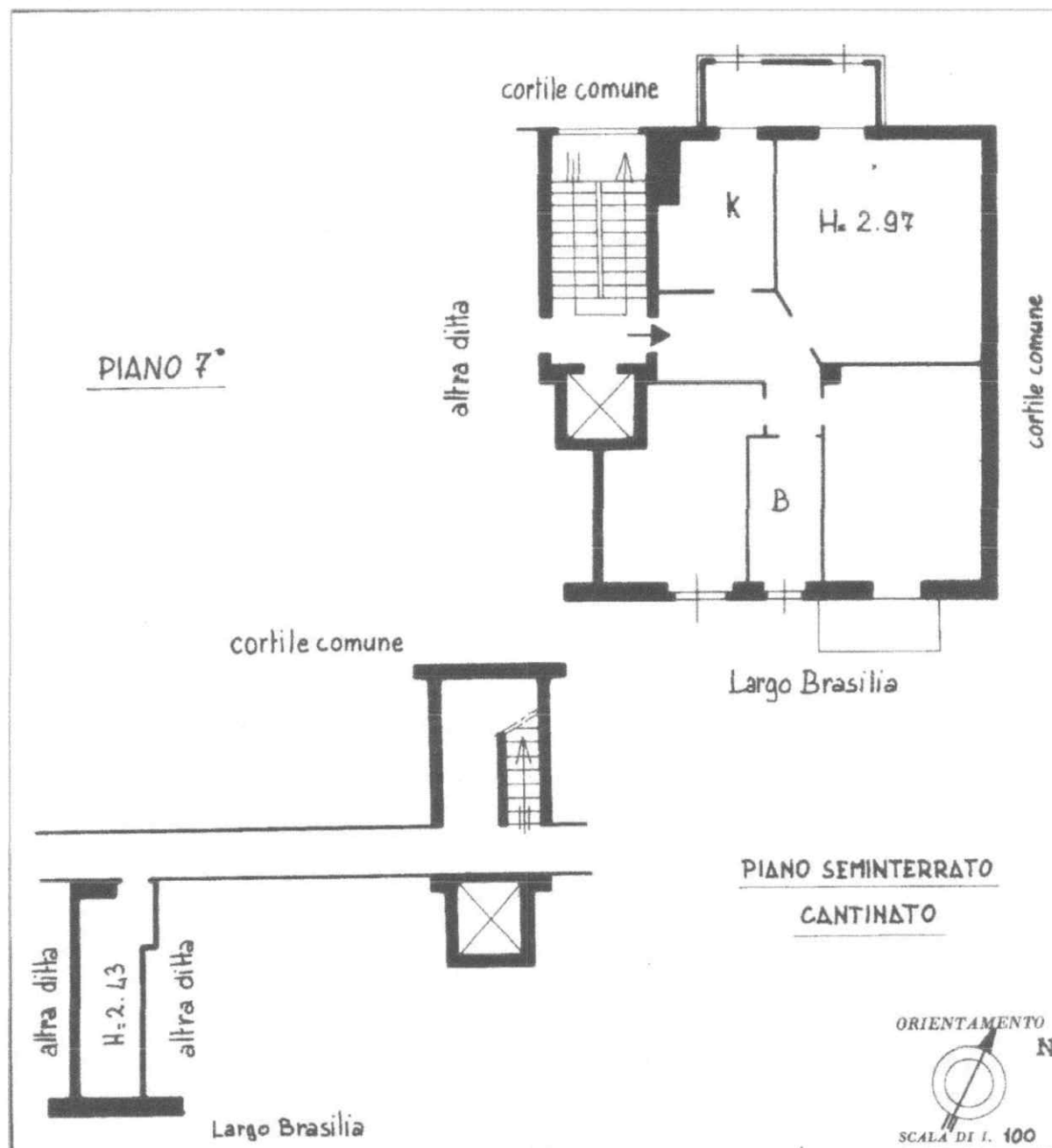


Figura 3 - estratto planimetria catastale

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda 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	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P. 7	81,00	1,00	81,00
Balconi P. 7	8,00	0,25	2,00
Cantina P. S1	7,00	0,25	1,75
totale	96,00		84,75

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 manufattivo, 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) - 1° semestre 2024 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI.

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. 2.600 / prezzo max. 4.300 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 9,00/ prezzo max. 14,50 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI - (consultazione gennaio 2024).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni in stabili di seconda fascia"

valore di compravendita (minimo) 2.398 / (massimo) 2.794 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 7,92 / (massimo) 9,95 (€ /m²/mese)

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

The screenshot shows a real estate listing on the Immobiliare.it website. At the top, there is a navigation bar with the site logo and menu items: Agenzie, Prezzi Immobili, Valuta casa, and Mutui. Below the navigation bar, there is a breadcrumb trail: < Lista Annunci, and a pagination indicator: < Precedente 12 di 22 Successivo >. The main content area features a large photograph of a multi-story apartment building with a courtyard. To the right of the main photo are two smaller inset photos: one showing a staircase and another showing a kitchen area. Below the photos, there are five interactive buttons: 30 Foto, Planimetria, FotoPlan, Virtual Tour, and Video. The listing details are as follows: **Trilocale viale San Gimignano 5, Bande Nere, Inganni, Milano** with a price of **€ 359.000**. The location is specified as Milano • Viale San Gimignano. The listing includes icons and text for: 3 locali, Piano 7, 85 m², Ascensore, 1 bagno, and Balcone.

immobiliare.it Agenzie Prezzi Immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 999+ Successivo >




20 Foto Planimetria

Quadrilocale via Francesco Primaticcio 86, Lorenteggio, Milano € 450.000
 Milano • Lorenteggio • Via Francesco Primaticcio

4 locali 120 m² 1 bagno
 Ascensore Balcone Cantina

immobiliare.it Agenzie Prezzi Immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 4 di 22 Successivo >




41 Foto 2 Planimetrie FotoPlan Virtual Tour Video

Quadrilocale via Francesco Primaticcio 86, Lorenteggio, Milano € 409.000
 Milano • Lorenteggio • Via Francesco Primaticcio

4 locali 115 m² 1 bagno
 Piano 5 Ascensore Balcone

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 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 1	84,75	€ 3.000,00	€ 254.250,00
			€ 254.250,00

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 1	€ 254.250,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 12.712,50
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):	-€ 4.198,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 237.339,05
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 237.339,05
arrotondato:	€ 237.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 189.871,24
arrotondato:	€ 190.000,00

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: 07/03/2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visura catastale storica
- C. Planimetria catastale
- D. Atto di compravendita
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Ispezione ipotecaria
- G. Informazioni contabili da Amministratore
- H. Regolamento di Condominio
- I. Atti di fabbrica e comunicazione 06/02/2025
- J. Condonò 1986