

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 543/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

Custode: avv. Carlo BOSSI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: capannone artigianale in Gorgonzola (MI)

Via Giuseppe Parini n. 113

TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 0331 1976054 - fax: 0331 1976054

email: franco.nespolo@inwind.it - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Gorgonzola (MI) Via Giuseppe Parini n. SNC

Categoria: C3 [laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 17, particella 149

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: € 154.000,00

LOTTO 001

(capannone artigianale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Capannone artigianale a GORGONZOLA Via Parini 113, della superficie commerciale di 268,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Capannone a destinazione artigianale sito nella zona industriale di Gorgonzola prossima alla SP 13 inserito in un piccolo complesso artigianale a forma ad U che condivide la proprietà dell' area antistante all'ingresso dei vari capannoni.

L' unità è costituita da un unico vano, locale di servizio e doccia; l'accesso avviene da un ampio portone in acciaio a quattro ante. Sul retro dell'edificio è presente un piccolo cortile di circa mq. 70 attualmente coperto ed in parte chiuso lateralmente con murature utilizzato come spazio supplementare del capannone ma che dovrà essere rimosso a cura dell'acquirente in quanto non autorizzato così come dovranno essere rimossi i soppalchi interni sui quali sono stati ricavati alcuni locali adibiti ad ufficio.

Le strutture dell'edificio sono in c.a. prefabbricato con pannelli di tamponamento rifiniti in graniglia e pilastri dotati di supporti per un eventuale carropon-te; l'altezza interna è di 6,50 metri sotto trave.

L'unità è dotata di impianto di illuminazione con canaline a vista mentre l'im-pianto di riscaldamento, che dovrà essere revisionato, è costituito da aereo-termi.

La pavimentazione è di tipo industriale, in battuto di cemento mentre il manto di copertura è in lastre in fibrocemento, in pessimo stato di conservazione ed è motivo delle infiltrazioni in essere all'interno dell'immobile e dovrà essere rifat-to.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'al-tezza interna di 6,50 m.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà – pignoramento notificato il 20/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 1660 rep. di reperto-rio, trascritta il 31/05/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 71967/51621, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	nella media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 20 km	nella media
autobus distante 800 m	nella media
autostrada distante 4 km	nella media
ferrovia distante 3,5 km	nella media
metropolitana distante 2 km	nella media
superstrada distante 4 km	nella media

tangenziale distante 4 km

nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di uno piano fuori terra senza interrato edificato all'inizio degli anni '90 del secolo scorso

- struttura: c.a. prefabbricato;
- facciate: pannelli in c.a. con finitura in graniglia;
- accesso: portone carraio in acciaio verniciato;
- tetto: struttura in c.a. prefabbricato, manto di copertura in eternit in pessimo stato conservativo;
- servizio portineria: assente;
- ascensore: assente;
- finiture interne: assenti;
- condizioni esterne dello stabile: discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Capannone artigianale a GORGONZOLA Via Parini 113, della superficie commerciale di 268,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Capannone a destinazione artigianale sito nella zona industriale di Gorgonzola prossima alla SP 13 inserito in un piccolo complesso artigianale a forma ad U che condivide la proprietà dell' area antistante all'ingresso dei vari capannoni.

L' unità è costituita da un unico vano, locale di servizio e doccia; l'accesso avviene da un ampio portone in acciaio a quattro ante. Sul retro dell'edificio è presente un piccolo cortile di circa mq. 70 attualmente coperto ed in parte chiuso lateralmente con murature utilizzato come spazio supplementare del capannone ma che dovrà essere rimosso a cura dell'acquirente in quanto non autorizzato così come dovranno essere rimossi i soppalchi interni sui quali sono stati ricavati alcuni locali adibiti ad ufficio.

Le strutture dell'edificio sono in c.a. prefabbricato con pannelli di tamponamento rifiniti in graniglia e pilastri dotati di supporti per un eventuale carroponete; l'altezza interna è di 6,50 metri sotto trave.

L'unità è dotata di impianto di illuminazione con canaline a vista mentre l'impianto di riscaldamento, che dovrà essere revisionato, è costituito da aereo-termini.

La pavimentazione è di tipo industriale, in battuto di cemento mentre il manto di copertura è in lastre in fibrocemento, in pessimo stato di conservazione ed

è motivo delle infiltrazioni in essere all'interno dell'immobile e dovrà essere rifatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 6,50 m.

2.4. Certificazioni energetiche:

//

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno, come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2016), con atto stipulato il 03/05/2016 a firma di Gianì Tommaso notaio in Crema ai nn. 91663/19754 di repertorio, trascritto il 20/05/2016 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 56882/36162

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 23/05/2005), con atto stipulato il 05/05/1998 a firma di Gloria battaglia notaio in Busto Arsizio ai nn. 23099/4086 di repertorio, trascritto il 14/05/1998 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 37715/27655

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2005 fino al 03/05/2016), con atto stipulato il 23/03/2005 a firma di Fabiano Pietro notaio in Sesto San Giovanni ai nn. 21016/7935 di repertorio, trascritto il 29/03/2005 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 43764/22512

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

//

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

//

- **Misure Penali**

//

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

//

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

Come da atto di provenienza.

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 06/12/2016 a firma di Gianì Tommaso notaio in Crema ai nn. 91905/18932 di repertorio, iscritta il 20/12/2016 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 145152/27268, a favore di L [REDACTED]

[REDACTED], C [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 175.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

ipoteca legale attiva, stipulata il 23/02/2022 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 17074/6822 di repertorio, iscritta il 24/02/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 23529/4385, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto amministrativo ed avviso di addebito.

Importo ipoteca: € 973435,72.

Importo capitale: € 48.717,86

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 03/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 16161 rep. di repertorio, iscritta il 03/11/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 148244/26186, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: € 67.604,48

- **Pignoramenti**

pignoramento, stipulata il 20/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 1660 rep. di repertorio, trascritta il 31/05/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 71967/51621, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contr [REDACTED] derivante da atto esecutivo

- **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

Millesimi condominiali: 63,27

Ulteriori avvertenze: le parti comuni del complesso sono costituite dalla striscia di area destinata a sede stradale distinta nel Catasto Fabbricati come bene comune non censibile al foglio 17 (diciassette) con la particella 138 (centotrentotto) come meglio individuate nei "patti speciali" contenuti nell'atto autentificato in data 5 maggio 1998 n. 23099/4086 di repertorio del Notaio Battaglia Gloria in Busto Arsizio il 19 maggio 1998 al n. 298 serie 2V e trascritto a Milano 2 il 14 maggio 1998 ai nn. 37715/27655),

6.1. Spese di gestione condominiale

//

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie:

Concessione edilizia N. 69/90, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 24/05/1990 con il n. 69/90 di protocollo, agibilità del 28/03/1995.

Successive varianti approvate dallo stesso Comune rispettivamente in data 28 maggio 1991 e 3 giugno 1991 Il 15 maggio 1991 prot. n. 19511 è stata rilasciata dalla Regione Lombardia autorizzazione ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497.

7.2. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

realizzazione di struttura a copertura dell'area corilizia posta sul retro del fabbricato e realizzazione di superfici soppalcate all'interno del capannone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e rimozione di quanto realizzato senza titolo

L'immobile risulta non conforme, **ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione copertura e strutture varie: €5.000,00
- smontaggio e rimozione strutture in acciaio e tamponamenti vari all'interno del capannone: €4.000,00

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità:

lo stato di fatto attuale non corrisponde a quanto autorizzato stante la presenza di soppalchi e strutture all'interno del capannone e della copertura dell'area esterna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione di quanto realizzato senza titolo; oneri già valutati nelle eliminazioni delle difformità edilizie

L'immobile risulta non conforme, **ma regolarizzabile**.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi in-

fluenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appar-

tamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
capannone	mq.	264,00	100%	264,00
area cortilizia	mq.	90,00	5%	4,50
		354,00		268,50
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

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.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare e si è tenuto conto delle effettive condizioni del bene equiparabile a poco più che ad un magazzino.

9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: capannone artigianale

Indirizzo: Via Parini 113

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 925,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 237.500,00 pari a 879,63 Euro/mq

Borsino Immobiliare (24/01/2025)

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 750,00

Note: Gorgonzola (MI)

Zona Villa Pompea, Padana, Cascina Antonietta, Ticino

Posizione Zona semiperiferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili Locali e capannoni Capannoni tipici

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (24/01/2025)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: GORGONZOLA

Fascia/zona: Periferica VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: capannoni tipici

Stato conservativo: Normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
capannone artigianale	C3	268,5	€ 750,00	€ 201.375,00

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, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e per eventuali spese condominiali insolute

• VALORE LOTTO 001	€ 201.375,00
• Riduzione 15% per pessimo stato della copertura	-€ 30.206,25
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 9.000,00
• Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto di diritto in cui si trova	€ 162.168,75
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.108,44
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ultimo biennio (presunte)	0,00 €
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 154.060,31
arrotondato	€ 154.000,00

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

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

//

* * * *

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato a mezzo mail.

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.

Parabiago/Milano li, 05/03/2025

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Aerofotografia;
- 2) Fotografie bel bene;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Estratto mappa;
- 6) Rogito;
- 7) Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- 8) Perizia copia privacy;
- 9) Attestati invio perizia.