

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 810_25

Giudice delle Esecuzioni: -----

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO in Corsico via Vincenzo Monti 59
unità residenziale cat. A/3



Esperto alla stima:
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO

Beni in Corsico via Vincenzo Monti 59

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Corpo A

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

Dati Catastali: **Foglio: 18 Particella: 279 Sub.: 12**

Contratti di locazione in essere

Corpo A

L'immobile si è presentato disabitato. In attesa riscontro Agenzia Entrate

Comproprietari non esegutati

nessuno

LOTTO UNICO

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 114.000,00

da occupato: /

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A sub. 12

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale posta a piano secondo composta da corridoio di ingresso, locale giorno con al suo interno locale cottura, un bagno finestrato, una camera di dimensioni matrimoniali, un balcone. Con cantina pertinenziale al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di proprietà dell'immobile a carico degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue

intestazione:

----- Proprietà 1/2

----- Proprietà 1/2

Descrizione:

Abitazione di tipo economico: Foglio: 18 Particella: 279 Sub.: 12, Cat A/3, - classe 1 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale totale 48 mq - totale escluse aree scoperte 48 mq - rendita € 216,91 – VIA VINCENZO MONTI n. 59 Piano S1 - 2

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

da nord in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi su due lati, vano scala comune;

della cantina: cantina n. 8, corridoio comune, cantina n. 10, Via Fiume.

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

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale)

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale del Comune di Corsico, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da tessuto urbano consolidato e densamente edificato, costituito principalmente da fabbricati condominiali pluripiano, con presenza di edifici di minore altezza e attività commerciali e di servizio al piano terreno. L'area risulta completamente urbanizzata, dotata delle principali opere di urbanizzazione e prossima al centro cittadino.

Area urbanistica:

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

L'immobile è inserito nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale del Comune di Corsico.

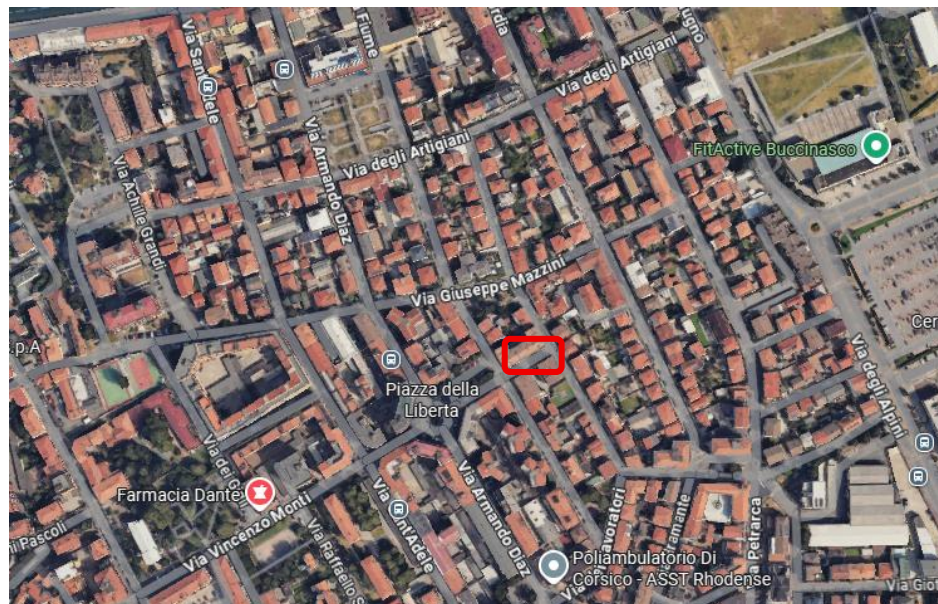
Possibilità di parcheggio discreta.

Principali collegamenti pubblici:

Zona servita da linee automobilistiche di trasporto pubblico locale, con collegamenti verso Milano e i principali nodi della rete metropolitana; la stazione ferroviaria di Corsico, servita dalla linea suburbana S9, consente il collegamento con Milano e con gli altri comuni dell'area metropolitana. La zona beneficia inoltre della relativa vicinanza al nodo di Milano San Cristoforo, oggi servito anche dalla linea metropolitana M4, oltre che dai collegamenti ferroviari.

Servizi offerti dalla zona:

Buona dotazione di servizi di quartiere e di prima necessità, con presenza nelle immediate vicinanze e nel centro cittadino di esercizi commerciali, supermercati, farmacie, scuole, uffici pubblici, sportelli bancari e attività di ristorazione; presenti inoltre aree verdi, attrezzature sportive e servizi pubblici e socioassistenziali. La posizione consente un agevole accesso anche alle principali strutture commerciali presenti lungo gli assi viari di Corsico.



viste dall'alto da google maps



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

L'unità in oggetto è posta al secondo piano (terzo fuori terra) di fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale, sviluppato su cinque piani fuori terra oltre piano seminterrato, di tipologia costruttiva riconducibile alla seconda metà del Novecento. Le facciate sono finite ad intonaco tinteggiato, con campiture di diversa colorazione e rivestimento lapideo al piano terreno; sono presenti balconi con parapetti metallici.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla pubblica via mediante portone con struttura metallica e parti vetrate.

Androne e vano scala con finiture risalenti all'epoca di costruzione, caratterizzati da pavimentazioni e gradini in materiale lapideo, pareti in parte rivestite e in parte intonacate e tinteggiate, parapetti metallici con corimano. Le parti comuni si presentano in condizioni manutentive discrete, ancorché con finiture datate.

Il fabbricato non è dotato di ascensore

Il fabbricato non è dotato di servizio portineria

Dal sommario esame a semplice vista, lo stato di conservazione del fabbricato può definirsi discreto, con manutenzione ordinaria delle parti comuni.

CORPO A- sub. 12 cat. A/3 abitazione

L'unità in oggetto è posta al secondo piano (terzo fuori terra), con singola esposizione a Nord. Composta da corridoio di ingresso, locale giorno con al suo interno locale cottura, un bagno finestrato, una camera di dimensioni matrimoniali, un balcone. Con cantina pertinenziale al piano interrato.

Le finiture interne sono di tipo economico e prevalentemente datate: pavimentazioni in piastrelle di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno verniciate bianche con specchiatura in vetro satinato; cucina con rivestimento ceramico e bagno con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle, dotato di apparecchi sanitari e vasca. I serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc a meno del serramento del locale cottura in pvc con doppi vetri. Nel locale bagno è presente porzione controsoffittata ad uso rip. in quota con sportellini in legno.

Con impianto centralizzato per il riscaldamento con radiatori.

Caldaia a gas posta nel cucinino per la produzione di acqua calda sanitaria, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica

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

Presente citofono

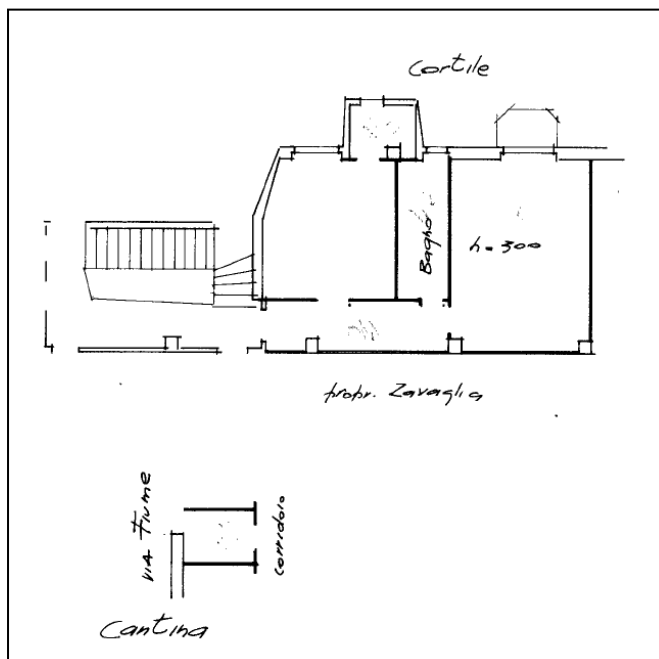
H interna netta circa 3,01 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata complessivamente in modesto stato di conservazione e manutenzione, con finiture datate e necessità di interventi di manutenzione e rinnovamento. Nel locale bagno sono visibili tracce di umidità e ammaloramento superficiale dell'intonaco nella parte alta della parete e del soffitto.

Il vano cantina presenta porta in doghe di legno, pareti al rustico, pavimentazione in battuto di cemento. Identificata con il n. 9

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

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



Stralcio scheda catastale

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetico valido, essendo il certificato prodotto nel 2010 scaduto nel 2020

Dati pratica					
Codice identificativo APE	1509300019810	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
Registrato il	07/05/2010		18	279	12
Valido fino a	07/05/2020				
Note	APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER				
Indirizzo dell'edificio	Via VINCENZO MONTI 59				
Provincia e comune catastali					

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute certificazioni.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

La scrivente, in data 20.04.2026 unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico. L'unità al sopralluogo è risultata non occupata, in disuso, presenti alcuni arredi obsoleti di scarso valore.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Ancora in attesa di riscontro dell'Agenzia delle Entrate.
Con riserva di integrazione

4 PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 10.09.2025, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, sintetico con estrazioni di note, alla data del 18.04.2026, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Agli esecutati, per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, il bene in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Tornambè Massimiliano del 13 maggio 2010 repertorio n. 11448/6859 e **trascritto a Milano 2 in data 25 maggio 2010 ai nn 65953/39307** da -----

----- per i diritti
pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni

Si rimanda al suddetto atto, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

"SI PRECISA CHE I SIGNORI: -----
----- E' COMPRESA NELLA TRASCRIVENDA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI MILLESIMI 22,49 (VENTIDUE VIRGOLA QUARANTANOVE) SUGLI ENTI E PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO. ----- L'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO E' Pervenuto ALLA PARTE VENDITRICE IN FORZA DI ATTO A ROGITO NOTAIO OSCAR DE MAGISTRIS DI MILANO IN DATA 4 APRILE 1972 REPERTORIO N. 70232/857, REGISTRATO A MILANO, ATTI PUBBLICI, IL 19 APRILE 1972 AL N. 7261-71/M SERIE F E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO IN DATA 20 APRILE 1972 AI N.RI 31596/24451, PRECISANDOSI CHE IN DETTO ATTO IL LUOGO DI NASCITA -----
----- LA PARTE ACQUIRENTE SI OBBLIGA AD OSSERVARE E RISPETTARE IL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO."

(titolo cartaceo estratto su Sister e nota di trascrizione estratte dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

4.2. cronistoria al ventennio

dalla certificazione notarile quanto segue:

A ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, -----
----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Oscar De Magistris del 4 aprile 1972 repertorio n. 70232/857 e **trascritto a Milano 3 in data 20 aprile 1972 ai nn 31596/24451** da -----
----- dell'immobile sito nel comune di Corsico (MI).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 10.09.2025, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, sintetico con estrazioni di note, alla data del 18.04.2026, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nulla

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tornambè Massimiliano del 13 maggio 2010 repertorio n. 11449/6860 ed **iscritta a Milano 2 in data 25 maggio 2010 ai nn. 65954/15238** a favore di -----

----- per capitale di € 160.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 288.000,00, durata 30 anni 1 mesi, a carico degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente

- **Pignoramenti**

Pignoramento Immobili atto Ufficiali Giudiziari di Milano del 2 febbraio 2022 repertorio n. 2289 e trascritto a Milano 2 in data 21 febbraio 2022 ai nn. 20816/14023 a favore di -----

----- a carico a carico degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente

Note: a margine della formalità non risultano annotamenti.

Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Milano del 30 luglio 2025 repertorio n. 16058 e **trascritto a Milano 2 in data 10 settembre 2025 ai nn. 126103/86644** -----

----- a carico a carico degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente

- **Altre trascrizioni**

/

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie alla data del 18.04.2026 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

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

6 DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio a mezzo mail la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, facente parte del "Condominio Prati Rossi" 59/61, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi

delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi), eventuale presenza del CIS, eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Da riscontro a mezzo mail dell'amministratore con documenti allegati si riporta quanto segue: vengono detratte le spese medie annuali, di circa 2.100,00 euro annuali per le ultime due annualità, in quanto i riparti consuntivi e l'estratto conto riportano anche il cumulo pregresso (pertanto euro 4.200,00).

Millesimi di proprietà dell'unità come desunti dai consuntivi: 22,4900

Si allega di seguito stralcio mail con riscontri amministratore.

Si allegano sotto A: regolamento di condominio, riparti consuntivi 24-25 e 25-26, estratto conto 26-27 alle cui letture si rimanda.

- Se sono presenti rate insolute e in caso affermativo ammontare delle rate condominiali insolute per l'unità relativamente ai soli anno in corso e anno precedente (senza il cumulo degli eventuali debiti pregressi) sia per la gestione ordinaria che per la gestione straordinaria. (dovendo decurtare tali importi, relativi all'anno in corso e all'anno precedente, dal valore del bene) -> **ALLEGATI (13) ED ESTRATTO CONTO GESTIONE 2026/2027 COMPRENSIVO DI CONGUAGLIO E 3° RATA CON SCADENZA 01/10/2026**
- indicazioni delle spese medie condominiali annue (circa) per l'unità -> SPESE PREVENTIVATE 2026/2027 € 2.110,00
- millesimi dell'unità -> ALLEGATO
- regolamento di condominio -> ALLEGATO
- Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale (se esistenti) -> PER LA GESTIONE 2026/2027 NON SONO STATE DELIBERATE SPESE STRAORDINARIE
- Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/rinnovo Scia -> PRATICA IN CORSO DI AGGIORNAMENTO
- Certificato di idoneità Statica (se presente) -> NON PRESENTE
- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato -> E' stata effettuata l'analisi in data 06-07-2026 che riporta l'assenza di legionella
- se per caso l'unità pignorata è oggetto di problematiche condominiali o con i vicini o di cause in corso
- se per caso vi sono problematiche strutturali nel fabbricato (o nell'unità)

Chiedo inoltre:

- Se sono presenti situazioni di pendenze condominiali con altri condomini ed indicativamente per quale importo
- Se sono presenti cause in corso per vizi o difetti promossa dal condominio verso terzi
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi -> NON ABBIAMO DATO INCARICO
- eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente

(mail di richiesta e di riscontro, regolamento di condominio, riparti consuntivi 24-25 e 25-26, estratto conto 26-27. **all. A - Informazioni condominiali**)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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.

7 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT in ambito TUCr1 Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità PdR artt. 17 e 19.

Descr.geologica: F3b Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

Fattibilità geologica: Fattibilità con consistenti limitazioni

Classe paesaggistica:2

Sens.paesaggistica: Sensibilità Bassa

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

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata dalla scrivente presso gli uffici competenti, il fabbricato risulta edificato, in data anteriore al 1° settembre 1967 in virtù di quanto segue:

- Licenza Edilizia pratica N. 146, protocollo n. 15011 rilasciata alla soc. -----
----- in data 23.12.1959 per costruzione di casa di civile abitazione con boxes al piano seminterrato
- Autorizzazione di Abitabilità pratica N. 146 protocollo 13022 rilasciata alla soc. -----
----- in data 14.11.1962 per costruzione di casa di civile abitazione con boxes al piano seminterrato.

N.B.: le valutazioni sono limitate alla sola documentazione rinvenuta dal comune e messa a disposizione dallo stesso in forma telematica.

(pratiche citate ricevute -stralci di interesse **all. sotto C- Edilizia**)

7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alla scheda catastale ed ai tipi grafici allegati alla Licenza edilizia (tenendo conto delle sempre possibili tolleranze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

SUB. 12

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione A/3	sup. lorda di pavimento	47,00	100%	47,00
balcone	sup. lorda di pavimento	1,45	30%	0,44
cantina	sup. lorda di pavimento	2,80	25%	0,70
TOTALE		51,25		48,14
			arrotondati	48,00

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

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

9 STIMA

9.1. Criterio di stima:

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

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

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

- Osservatori del mercato:
 - Borsinoimmobiliare.it Corsico Zona Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2025 Zona B1 Fascia/zona / Alzaia Trieste/Vittorio Emanuele/ Resistenza
 - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo giugno '25 -marzo '26 raggio di 100 mt.

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

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	48,00	€ 2.600,00	€ 124.800,00
			€ 124.800,00

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

LOTTO UNICO	
• Valore	€ 124.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi :	-€ 6.240,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente; spese medie ultimi due anni	-€ 4.200,00

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

€ 114.360,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 114.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	arrotondato
Occupato con titolo: 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 ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile per la procedura

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5%

del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con osservanza

Milano, 11.09.26

I'Esperto nominato

La sottoscritta Arch. Barbara Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

ALLEGATI

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

Allegato A –informazioni condominiali

- mail di richiesta e di riscontro, regolamento di condominio, riparti consuntivi 24-25 e 25-26, estratto conto 26-27;

Allegato B – ispezioni ipotecarie

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

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza, nota di trascrizione

Allegato C - catasto

- estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale;

Allegato C - edilizia

- pratiche citate ricevute -stralci di interesse

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico