

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1252/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di Milano

VIA PIER FRANCESCO MOLA n. 39

Appartamento con cantina



Esperto estimatore: arch. Paolo Delfino
Corso Sempione 51 – 20145 Milano
delfino@architettodelfino.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Comune di **MILANO – VIA PIER FRANCESCO MOLA n. 39 - Piano S1–1**

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 180 - Particella 38 - Subalterno 14**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. Valentina Odero (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è nella disponibilità degli esecutati in quanto dagli stessi occupato con la propria residenza. Si precisa che i pignorati sono persone anziane ultra ottantenni.

Contratti di locazione in essere

Con comunicazione del 01/09/2025 pervenuta dal Team Gestione e Controllo Atti 1 (Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 6), in riferimento alla richiesta di verifica della presenza di contratti di locazione in essere gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, si segnala che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere per i soggetti e l'immobile indicati.

Intestatari:

➤ **XXXXXXXXXXXX**

(C.F. XXXXXXXXXXXX) – In visura catastale non è presente codice fiscale e il luogo di nascita

Proprietario per la quota di 1/2

➤ **XXXXXXXXXXXX**

(C.F. XXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 264.000,00**



LOTTO UNICO**(appartamento al piano primo con cantina al piano interrato)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano, Via Pier Francesco Mola n.39, in contesto condominiale, appartamento posto al piano primo e composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno areato ed illuminato naturalmente, ripostiglio e due balconi. Completa la proprietà cantina posta al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 180 - Particella 38 - Subalterno 14** di proprietà:

- **XXXXXXXXXXXX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXX)
Proprietario per la quota di 1/2
- **XXXXXXXXXXXX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati:

- **XXXXXXXXXXXX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXX) – In visura catastale non è presente codice fiscale e il luogo di nascita
Proprietario per la quota di 1/2
- **XXXXXXXXXXXX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2

Dati identificativi: **Foglio 180 - Particella 38 - Subalterno 14**

Dati classamento: Zona censuaria 2, Categoria **A/3**, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Rendita: Euro 752,74

Indirizzo: VIA PIER FRANCESCO MOLA n. 39 Piano S1 - 1

Dati di superficie:

Totale: 94 m2

Totale escluse aree scoperte: 92 m2



Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 180 - Particella 38

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ed impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Confini da nord ed in senso orario:

dell'appartamento: altra unità immobiliare; Affaccio su Via Salvator Rosa; altra proprietà al mappale 161; affaccio su cortile comune; vano scala comune

della cantina: passaggio condominiale; altra unità sub. 731; centrale termica; altra unità sub. 10

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente ed all'elaborato planimetrico.

1.5. Note:

Si segnala che la visura catastale non riporta il codice fiscale e il luogo di nascita della
XXXXXXXXXXXX

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

Si precisa che in visura catastale l'esecutata è individuata con il nome xxxxxxxxxxxxprivo di luogo di nascita e codice fiscale.

Nell'atto di pignoramento viene riportato, come esecutata la sig.ra xxxxxxxxxxxx con C.F. XXXXXXXXXXXX

Sarà necessario rettificare l'intestazione in visura catastale.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile sorge in Comune di Milano, zona Certosa, quartiere situato in una posizione strategica, il quartiere offre una qualità della vita ordinaria grazie alla sua accessibilità, ai servizi disponibili e al gran numero di progetti futuri per questa zona.

Il quartiere Certosa di Milano si trova nella zona nord-ovest della città, situato lungo il viale omonimo, che attraversa diverse parti del quartiere, come ad esempio Accursio o Garegnano. Altra direttrice del quartiere è Viale Carlo Spinasse, che procede verso est.

In continua trasformazione, questa zona di Milano è interessata da molti progetti di sviluppo ed è molto comoda per trasferirsi.

Dal punto di vista dei trasporti, la zona è molto ben servita. Ai margini del quartiere, è presente la fermata ferroviaria Milano Certosa, che permette di raggiungere il centro o le località fuori città. In alternativa, ci si può facilmente spostare con i tram: le linee che



passano per viale Certosa sono le numero 12 e 14. Attualmente la zona non è servita dalla metropolitana, ma il progetto della nuova M6 potrebbe prevedere alcune fermate.

La zona è rinomata per essere ben collegata, in auto e con i mezzi pubblici, ma anche per i tantissimi servizi a disposizione dei residenti. Dalle scuole ai centri medici, passando per supermercati e negozi di vario genere.

Buoni anche gli spazi verdi e centri sportivi. I parchi più vicini sono Monte Stella o Portello, i giardini nei pressi della fermata Uruguay della metro o diverse aree verdi di quartiere.

Fascia/zona: zona D40 – **Periferica/MUSOCCO, CERTOSA**

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere ha natura residenziale, sono presenti supermercati e negozi di vario genere oltre a servizi per la persona

Principali collegamenti pubblici: la zona è molto ben servita. Ai margini del quartiere c'è la fermata ferroviaria Milano Certosa, che permette di raggiungere il centro o le località fuori città. È presente la linea tram che passano per viale Certosa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 7 piani fuori terra destinazione a residenziale con piano terra destinato al commerciale. È presente seminterrato destinato ad autorimesse e cantine.

Si sviluppa con forma a "C" intorno al cortile interno. L'Edificio risale agli inizi degli anni '60

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: principalmente rivestite con porzioni intonacate a civile per i balconi.
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

In Comune di Milano, Via Pier Francesco Mola n.39, in contesto condominiale, appartamento posto al piano primo e cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Appartamento:

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno areato ed illuminato naturalmente, ripostiglio e due balconi.

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate e rivestite in piastrelle per bagno e cucina
- Pavimenti: pavimento in marmo per il corridoio e soggiorno, ceramico per bagno e cucina, in legno per le zone notte
- porte interne: in legno tamburato
- infissi esterni: in legno con avvolgibili a protezione
- imp. elettrico: sotto traccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. termico: impianto di tipo centralizzato con elementi radianti.
- imp. idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. di condizionamento: presente split a parete



- servizio igienico: unico bagno areato ed illuminato naturalmente composto da vasca e doccia, lavabo, wc e bidet oltre attacchi lavatrice
- Altezza locali: 290 cm
- condizioni generali dell'appartamento: modeste

Cantina: posta al piano seminterrato, ha accesso da vano scale comune e successivo corridoio. È protetta da porta con chiave.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile sorge nel comune di Milano, zona Certosa, quartier situato in una posizione strategica nella zona nord-ovest della città.

Il quartiere offre una qualità della vita molto alta grazie alla sua accessibilità, ai servizi disponibili e al gran numero di progetti futuri per questa zona.

In continua trasformazione, questa zona di Milano è interessata da molti progetti di sviluppo ed è molto comoda per trasferirsi.

2.5. Certificazioni energetiche:

non presente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio del avv. Valentina Odero (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è nella disponibilità degli esecutati in quanto dagli stessi occupato con la propria residenza. Si precisa che i pignorati sono persone anziane ultra ottantenni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 12/05/2025.

Con comunicazione del 01/09/2025 pervenuta dal Team Gestione e Controllo Atti 1 (Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 6), in riferimento alla richiesta di verifica della presenza di contratti di locazione in essere gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, si segnala che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere per i soggetti e l'immobile indicati.

Si allega, in calce alla presente, copia della comunicazione pervenuta.

4 PROVENIENZA (all.4)



4.1. Attuali proprietari

➤ **XXXXXXXXXXXX**

(C.F. XXXXXXXXXXXX) – In visura catastale non è presente codice fiscale e il luogo di nascita

Proprietario per la quota di 1/2

➤ **XXXXXXXXXXXX**

(C.F. XXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2

Da certificato notarile l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Vito Borgomaneri di Cuggiano, in data 06/03/1963 rep. 32428, trascritto a Milano il 30/03/1963 ai nn. 19311/15288.

Si allega, in calce alla presente, trascrizione e copia dell'atto di acquisto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecaria a firma del dott. Pericle Paciello, Notaio in Milano, datata 09/01/2025, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobili (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio **(all.5)** alla data del 12/05/2025, e riverificato alla data del deposito della presente relazione, 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: nessuna

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

- **Iscrizioni**

➤ **Ipoteca giudiziale** trascritta a Milano 1 il 07/08/2019 ai nn.63857/11328 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 05/12/2016 ai nn. 3480/2016, a favore di:

- **ENTE DI PREVIDENZA DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI,**



con sede in Roma (C.F. 97144300585)

a carico di:

- **XXXXXXXXXXXX**

(C.F. XXXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2

Iscritto per un importo totale € 84.366,29 di cui di capitale € 84.366,29

Gravante sull'immobile identificato al foglio 180 mappale 38 sub. 14 del comune di MILANO in VIA PIER FRANCESCO MOLA n.39

- **Ipoteca legale** trascritta a Milano 1 il 18/08/2015 ai nn.48957/8067 derivante da ipoteca legale (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) con atto dell'ufficio di EQUITALLIA NORD S.P.A. in data 05/08/2015 ai nn. 7016/6815, a favore di:

- **EQUITALLIA NORD S.P.A.**, con sede in Milano (C.F. 07244730961)

a carico di:

- **XXXXXXXXXXXX**

(C.F. XXXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2

Iscritto per un importo totale € 1.704.214,20 di cui di capitale € 852.107,10

Gravante sull'immobile identificato al foglio 180 mappale 38 sub. 14 del comune di MILANO in VIA PIER FRANCESCO MOLA n.39

- **Ipoteca legale** trascritta a Milano 1 il 19/01/2010 ai nn.2988/489 derivante da ipoteca legale (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) con atto dell'ufficio di EQUITALLIA ESATRI S.P.A. in data 14/01/2010 ai nn. 583/68, a favore di:

- **EQUITALLIA ESATRI S.P.A.** con sede in Milano (C.F. 09816500152)

a carico di:

- **XXXXXXXXXXXX**

(C.F. XXXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2

Iscritto per un importo totale € 56.251,40 di cui di capitale € 28.125,70

Gravante sull'immobile identificato al foglio 180 mappale 38 sub. 14 del comune di MILANO in VIA PIER FRANCESCO MOLA n.39

• Pignoramenti

- **Pignoramento** immobile trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 19/12/2024 ai numeri 86534/64137 derivante da verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 05/12/2024 n.rep. 28102 a favore di:

- **XXXXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxx)

e contro:

- **XXXXXXXXXXXX**

(C.F. XXXXXXXXXXXXX)

Proprietario per la quota di 1/2

- **XXXXXXXXXXXX**



(C.F. XXXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2

Immobile oggetto di pignoramento identificato al foglio 180 mappale 38 sub. 14 del comune di MILANO in VIA PIER FRANCESCO MOLA n.39

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

L'immobile non ricade in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 CONDOMINIO

Il complesso condominiale, denominato CONDOMINIO DI VIA P.F. MOLA 39, è amministrato dal Rag. Claudio Emanuele Battaglioli, con studio in Milano, Viale Espinasse Carlo n.39 (T. 0239214014)

Si allega, in calce alla presente, regolamento di condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 2.700,00 Euro/anno stimati

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore di condominio, allegata alla presente risultano insolute le seguenti spese:

- ✓ Quote spese ordinarie 2024/2025 deliberate Euro 2.527,46
- ✓ Saldo Gestione Ordinaria 2023/2024 Euro 11.561,02 che origina da:
- ✓ Spese consuntivo 2023/2024 Euro 2.480,07
- ✓ Saldo Gestione Ordinaria 2022/2023 Euro 9.080,95
- ✓ Saldo Riqualfica Impianto Termico Euro 1.010,07
- ✓ Saldo Riqualfica Impianto di Carico Euro 118,03
- ✓ Saldo Opere Ascensore Scala A e C Euro 42,28
- ✓ Saldo Studi Preliminari Riqualfica Euro 205,29

Inoltre poi le spese straordinarie deliberate nell'ultima assemblea (si allega verbale e ripartizioni)

- ✓ Oppici / Menegotti Euro 703,41 per pavimentazione Corselli
- ✓ Oppici / Menegotti Euro 593,60 per prevenzione Incendi

Millesimi di proprietà: 16,96/1000

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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.

Si segnala altresì che il condominio è parte procedente nella presente procedura esecutiva.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Trattasi di immobile posto al piano primo con accesso da vano scala comune con ascensore. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione al bagno, per eventualmente adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

L'immobile è urbanisticamente individuato in ambito di Rinnovo Urbano (ARU) – Rigenerazione ambientale (art. 15.3 NdA) e tessuto di rinnovamento urbano (art. 23 NTA) secondo il PGT vigente nel comune di Milano

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione edilizia presso il comune di Milano in data 19/06/2025, prot. 6169. La richiesta risulta approvata in data 28/07/2025.

La richiesta fatta all'ente preposta riguardano gli atti di fabbrica dell'immobile e la relativa agibilità. Gli immobili risultano edificati dalla SOC. IMM. MILANO ARGENTIA SPA

In data 01/09/2025 è pervenuta, allo scrivente, la documentazione edilizia relativa agli atti di fabbrica, allegati in calce alla presente.

L'immobile condominiale è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 2327 del 05/07/1961 atti 78348/2266/61 (costruzione di fabbricato di n.5 e n.7 piani fuoriterza ad uso abitativo, negozi, laboratori, uffici, magazzini nel cantinato con autorimesse. Con Licenza Edilizia n. 3434 del 10/12/1962 atti 254463/38363/62 è stata rilasciata modifica per le opere autorizzate.

Cementi armati con pratica n. 4190 del 26/01/1962.

Relazione di terza Visita per licenza di occupazione in data 06/10/1964 atti 55549/11060/63

7.2. Conformità edilizia:

Lo stato di fatto rispecchia quanto autorizzato nelle pratiche edilizie sopra riportate. Lo scrivente segnala che le possibili tolleranze costruttive edilizie, riguardanti piccoli scostamenti rispetto al progetto autorizzato che non configurano violazioni edilizie e sono disciplinate dall'articolo 34-bis del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001), recentemente modificato dal Decreto Salva Casa. La tolleranza è del 2%, per interventi realizzati prima del 24 maggio 2024.

7.3. Conformità catastale

Per quanto riguarda la regolarità catastale, lo scrivente segnala che in scheda catastale riporta un muro di separazione lungo il corridoio non presente negli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia autorizzata e mai realizzata.

Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessario predisporre e depositare, previo rilievo dei luoghi, presso L'Agenzia delle Entrate, DOCFA di aggiornamento. Il nuovo aggiornamento prevedere la creazione di due nuove schede catastale di cui una con destinazione residenziale (A/3) relativa all'appartamento e una con destinazione cantina



(C/2)

I costi, stimati dal sottoscritto sono di seguito riportati:

- Rilievo dello stato dei luoghi	Euro 1.000,00
- Aggiornamento catastale	Euro 750,00
- Diritti catastali	Euro 140,00
TOTALE costi di sanatoria indicativi	Euro 1.890,00

Tali costi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	90,0	100%	90,0
Balcone	mq.	4,5	30%	1,4
Balcone	mq.	2,0	30%	0,6
Cantina	mq.	4,0	30%	1,2
		100,5 mq. lordi		93,2 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 di MILANO - zona D40 – **Periferica/MUSOCCO, CERTOSA**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo CIVILE in stato conservativo NORMALE



Valore mercato prezzo min. 2.650,00 (Euro/mq) / prezzo max. 3.700,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata

Periodo: Luglio 2025

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore mercato prezzo min. 3.138,00 (Euro/mq) / prezzo max. 4.315,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	93,2	€ 3 000,00	€ 279 600,00
				€ 279 600,00

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 € 279 600,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 13 980,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 1 890,00

Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO € 263 730,00

arrotondamento **€ 264 000,00**

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

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso



CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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: 04/09/2025

l'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- 1) Atto di acquisto
- 2) Documentazione Catastale.
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 5) Vincoli giuridici
- 6) Documentazione comunale

