

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 234/2025 riunito RG.273/2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. SSA CATERINA TRENTINI**

Custode giudiziario: **AVV. PAOLO VENDITTI**

STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: MILANO VIA FIUGGI 2
APPARTAMENTO + AUTORIMESSA



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in MILANO Via Fiuggi 2

Corpo A

Categoria: A/3 abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 139, particella 87, subalterno 1

Corpo B

Categoria: C/6- autorimessa

Dati Catastali: foglio 139, particella 112, subalterno 16

Stato occupativo

Corpi A-B al sopralluogo liberi

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni Lotto Unico:

da libero: € 294.000,00

- Eventualmente da occupato: €235.000,00

Criticità da segnalare

Si segnala la presenza di contratto di Comodato d'uso registrato il 17.04.2019 serie 3 n. 378, stipulato il 15.03.2019 (**all. 18-19**): l'immobile è dato in comodato per lo svolgimento di attività di affittacamere, casa vacanze, bed and breakfast ecc. La durata del contratto è di anni uno prorogabile tacitamente per un periodo di ulteriori anni uno. (non sono state registrate proroghe).

Si rimette al Giudice ogni decisione in merito all'eventuale opponibilità del contratto, cautelativamente la scrivente evidenzia anche il prezzo da occupato.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001

APPARTAMENTO + AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Intera proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato avente accesso da Via Fiuggi 2:

appartamento al piano terreno, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e corridoio con annesso vano ad uso autorimessa al piano sotterraneo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili di xxx

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(allegati 1,2,3,6,7)

Intestati:

xxx

Proprietà 1/1

CORPO: A-APPARTAMENTO

dati identificativi: **foglio 139, particella 87, subalterno 1**

dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq.72, superficie escluse aree scoperte mq.72, rendita €547,44;

Indirizzo: Via Fiuggi 2 – Piano T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2018 Pratica n. MI0394281 in atti dal 09/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 134102.1/2018)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/10/2017 Pratica n. MI0431979 in atti dal 09/10/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 128541.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 Pratica n. MI0151114 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17005.1/2004)
- VARIAZIONE del 11/04/2002 Pratica n. 310677 in atti dal 11/04/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 16596.1/2002)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/2001 in atti dal 03/12/2001 COMPRAVENDITA (n. 49266.1/2001)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

CORPO: B- AUTORIMESSA

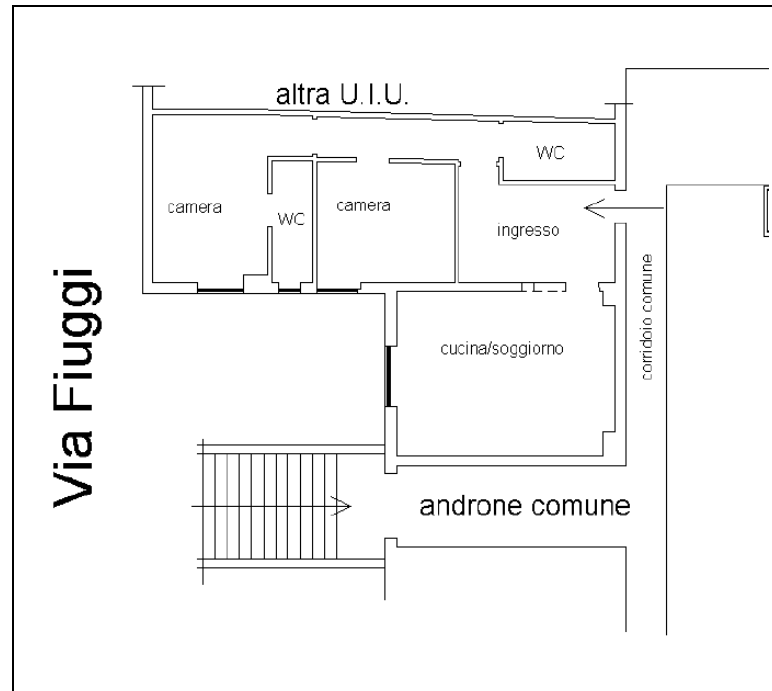
dati identificativi: **foglio 139, particella 112, subalterno 16**

dati classamento: categoria C/6, zona censuaria 2, classe 6, consistenza mq.11, superficie catastale mq.11, rendita €92,60;

Indirizzo: Via Fiuggi 2 – Piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2019 Pratica n.MI0301206 in atti dal 16/09/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 86448.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/2001 in atti dal 03/12/2001 COMPRAVENDITA (n. 49266.1/2001)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Stralcio Planimetria appartamento

1.4. Coerenze (come da atto di compravendita):

dell'appartamento: pianerottolo e vano scala comuni, corridoio comune, androne comune, via Fiuggi e proprietà di terzi:

del vano autorimessa: autorimessa di cui al sub.17, corsello comune, autorimessa di cui al sub.15 e via privata.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI)

Fascia/zona: Istria/Dergano

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: fabbricati residenziali

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Niguarda, Parco Wanda Osiris, negozi al dettaglio

Trasporti pubblici: MM5 fermata Istria,

Caratteristiche descrittive esterne (allegato rilievo fotografico):

edificio degli anni '60 pluripiano con accesso attraverso rampa di scale che immette nella zona portineria. Il fabbricato è dotato di comparto box con rampa di accesso nella via privata Mario galli

Principali finiture esterne:

- facciate: mattoni a vista + intonaco;
- protezioni serramenti: tapparelle
- ascensore: presente
- riscaldamento: centralizzato attraverso termosifoni
- montascale: presente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti esterne: buone

2.2. Caratteristiche descrittive interne (allegato rilievo fotografico):

Corpo A appartamento: appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, ingresso, corridoio, due bagni (uno con finestra) due camere.

appartamento:

- esposizione: angolare
- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni e parete attrezzata angolo cottura
- pavimenti: doghe in gres
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi
- protezioni: tapparelle plastica;
- porta d'accesso: portoncino blindato
- porte interne: porte scorrevoli e battente laccate bianco;
- imp. elettrico: sotto traccia da verificare;
- imp. Idricosanitario-riscaldamento: autonomo da verificare
- bagno 1: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- bagno 2: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia + lavabiancheria
- impianto aria condizionata: presente nelle camere (split)
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Corpo B cantina: box sito in comparto box con serranda in metallo

- condizioni generali del box: scarse
 - si segnala che il comparto box , causa inondazioni Seveso, è spesso allagato.



Alcune immagini esemplificative dei beni e si rimanda all'allegato Rilievo Fotografico per ulteriori immagini

2.3. Breve descrizione della zona

L'edificio è situato di fronte a parco dotato di campo da calcetto, subito a nord vi è la ferrovia. La zona è prevalentemente residenziale con diverse zone a verde.

2.4. Certificazioni energetiche

Sul sito del CENED non è presente un attestato di Prestazione Energetica

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'Amministrazione ha inoltre inviato la documentazione tecnica relativa agli impianti non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06.06.2025 alla presenza del Custode Giudiziario era presente il debitore

3.2. Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta l'Agenzia delle Entrate ha inviato Comunicazione riguardante un contratto di comodato d'uso registrato il 17.04.2019 serie 3 n. 378, stipulato il 15.03.2019 (**all. 18-19**). Si fa presente che nei dati di registrazione la destinazione d'uso evidenziata è **NEGOZIO** infatti l'immobile è dato in comodato per lo svolgimento di attività di affittacamere, casa vacanze, bed and breakfast ecc. La durata del contratto è di anni uno prorogabile tacitamente per un periodo di ulteriori anni uno.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 18.07.2011 ad oggi

In forza di decreto di trasferimento immobili, xxx

Si rimanda al decreto di trasferimento e all'atto del 2001 (allegati 10-17) per la verifica di tutti i patti e le condizioni ivi descritti.

4.2. Precedenti proprietari

xx

Proprietà 1/1

dal 24.10.2001 fino 18.07.2011

In forza di atto di compravendita stipulato da xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti del 18.03.2025 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all.10-17)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all. 3-3bis)** alla data del 07.05.2025 si evince:

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**

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 02.08.2011 xxxx

Ipoteca legale iscritta il 07.04.2011 xxx

Si segnala che xxx tramite posta certificata è stata depositata presso il Tribunale di Milano Istanza di deposito per integrazione Decreto di Trasferimento emesso il xxx (esecuzione immobiliare x in quanto per errore materiale, il suddetto gravame non risultava elencato tra i vincoli ordinati di cancellazione, e quindi si rende necessario integrare il decreto di trasferimento affinché l'ordine di cancellazione contempli anche la richiamata ipoteca legale.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 06.03.2025 xxx

Pignoramento trascritto il 07.04.2025 xx xx

Altre trascrizioni

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxx a fronte della richiesta della scrivente ha fornito le seguenti informazioni:

(allegato 16- regolamento condominiale a cui si rimanda)

6.1. Spese di gestione condominiale

Millesimi: 2,0900/1000

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa €1.200 anno

circa €1.900 + consumi personali riscaldamento, raffrescamento, acqua calda sanitaria e acqua potabile di circa €2.200

si allega verbale ultima assemblea a cui si rimanda (all.14)

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 insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano:

ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Titolo II- Capo V

Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2)

Tavola D02- carta del paesaggio: Ambito del Piano Beruto

Tavola R05 Vincoli Amministrativi per la difesa del suolo: zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso: Aree intorno agli osservatori astronomici (art.9.3)

Sensibilità paesaggistica alta – classe 4

Edificio storico edificato prima del 1° settembre 1967 in forza di Concessione Edilizia n.1857 del 16.07.1963, n.86 del 18.01.1965 e n. 1332 del 21.05.1964 con AGIBILITA' n.212 del 13.04.2011 (all.12) (richiesta visura atti di fabbrica prot.298895 del 5.06.2025)

Successivamente sono state effettuate modifiche nella distribuzione interna in forza di Relazione asseverata art.83 PG.27.331.176 del 20.07.2001 (di questa pratica non sono stati reperite le tavole grafiche; dalla visura storica catastale risulta una ulteriore modifica di distribuzione interna effettuata nel 2017.

La scrivente ha richiesto sul portale dello Sportello unico Edilizia tutte le pratiche del 2017 per modifiche interne con indirizzo Via Fiuggi 2 (richiesta visura pratiche 2017 n.4394 del 23.06.25)

Successivamente lo Sportello Unico Edilizia ha inviato comunicazione (all.20) consigliando di rivolgersi per la ricerca al Municipio 9.

La scrivente ha quindi protocollato nuova richiesta di accesso atti presso il Municipio 9 e ricevuto comunicazione che le pratiche richieste non corrispondevano all'immobile oggetto di studio (all.23).

7.1. Conformità Edilizia appartamento

L'appartamento (come dichiarato in visura catastale) ha subito nel 2017 opere di diversa distribuzione interna, ma a fronte delle ricerche effettuate non è stato possibile reperire una

pratica edilizia relativa alle modifiche, pertanto la distribuzione attuale, non è conforme.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 2.500,00 a euro 3.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 3.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

7.2. Conformità catastale Corpi A-B

Corpo A: in planimetria catastale la distribuzione interna è conforme allo stato esistente eccetto per la mancanza di una porzione di muratura tra l'ingresso e il soggiorno, pertanto si dichiara la Non conformità catastale.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione dell'aggiornamento catastale compresi oneri professionali e diritti da euro 500 a euro 800,00 pertanto si evidenzia il valore medio di:

€650,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

Corpo B: conforme

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misurazione delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;

25% qualora non comunicanti

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Corpo A appartamento	75,40	1,00	75,00
Corpo B box	12,85	0,25	13,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo

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

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in data 26.06.2025)

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato di nuova costruzione:

- 1) Trilocale Via Mario Galli 11 – piano 1- balcone – cantina – mq.91 – richiesta €330.000 – da ristrutturare - €/mq.3.626 – (3.626-10%) = **€/mq.3.264**
- 2) Trilocale Via FIUGGI 12 – piano 4- balcone – cantina – mq.85– richiesta €360.000 – parzialmente ristrutturato - €/mq.4.235 –10%) = **€/mq.3.812**
- 3) Bilocale Via FIUGGI 12 – piano 4- balcone –mq.62– richiesta €235.000 – da ristrutturare -

€/mq.3.790 –10%) = **€/mq.3.411**

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori allineati con i valori esposti da listino OMI di seguito evidenziato per abitazioni civili in stato normale:

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate MILANO

MAGGIOLINA

PARCO TROTTER

LEONCAVALLO

(2° semestre 2024)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Ottimo	4700	6800	13,6	22
Abitazioni civili	Normale	3300	4600	9,2	13,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	2300	3300	7,3	9,8
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3400	4300	9,9	12,5
Box	Normale	1800	2750	6,5	10,5
Magazzini	Normale	500	850	3,5	5,8
Negozi	Normale	1850	3300	11,5	20
Uffici	Ottimo	1800	2800	9	15,5
Uffici strutturati	Ottimo	2100	3100	11	17
Capannoni industriali	Normale	750	950	5	6,5
Laboratori	Normale	800	1350	5	8,5

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + zona tranquilla davanti a giardini
- +/-esposizione e luminosità
- + Condizioni manutentive fabbricato e parti comuni buone
- + stato manutentivo appartamento buono
- stato manutentivo box scarso
- mancanza cantina
- Livello di piano

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'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 verificate 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 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 attuale a corpo e non a misura: €/mq.3.900 per l'appartamento e €/mq.1.800 per il box

descrizione	categoria	MQ.	Prezzo unitario (€/m²)	Valore complessivo (1/1)
Corpo A	A/3	75	€3.900	292.500,00
Corpo B	C/6	13	€1.800	€23.400,00
Totale Arrotondato				€316.000,00

9.3. 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	€316.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€15.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€3.650,00
Spese condominiali non presenti	€2.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€294.200,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€294.000,00
Prezzo base d'asta da occupato arrotondato	€235.000,00

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala la presenza di contratto di Comodato d'uso registrato il 17.04.2019 serie 3 n. 378, stipulato il 15.03.2019 (**all. 18-19**): l'immobile è dato in comodato per lo svolgimento di attività di affittacamere, casa vacanze, bed and breakfast ecc. La durata del contratto è di anni uno prorogabile tacitamente per un periodo di ulteriori anni uno. (non sono state registrate proroghe).

Si rimette al Giudice ogni decisione in merito all'eventuale opponibilità del contratto, cautelativamente la scrivente evidenzia il prezzo da occupato.

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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 mail 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: 31 luglio 2025

l'Esperto Nominato

Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

- 1) Visura storica A3
- 2) Visura storica C6
- 3) Elenco sintetico formalità per immobile appartamento
- 3bis) Elenco sintetico formalità per immobile box
- 4) Nota trascr. Decreto trasferimento immobili
- 5) Nota trascr. Successivo pignoramento
- 6) Planimetria catastale A3
- 7) Planimetria catastale C6
- 8) Pratica edilizia 2001
- 9) Decreto trasferimento
- 10) Atto rogito 2001
- 11) Estratto di mappa
- 12) Certificato di agibilità
- 13) Tabelle millesimali
- 14) Verbale assemblea
- 15) Estratto conto
- 16) Regolamento condominio
- 17) Rilievo fotografico
- 18) Contratto comodato d'uso
- 19) Registrazione contratto
- 20) Comunicazione pratiche al Municipio 9
- 21) Avviso pagamento atti di fabbrica
- 22) Avviso pagamento pratiche 2017
- 23) Comunicazione irreperibilità pratiche 2017
- 24) Perizia privacy