

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

████████████████████
contro
████████████████████

R.G. 559/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in **Rho (MI) via Salvatore Quasimodo n. 5**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Rho (MI) via Salvatore Quasimodo n. 5

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

Dati Catastali: foglio **24**, particella **468**, subalterno **21**

Corpo B

Bene in Rho (MI) via Salvatore Quasimodo n. 5

Categoria: **XX** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio **24**, particella **468**, subalterno **30**

Corpo C

Bene in Rho (MI) via Salvatore Quasimodo n. 5

Categoria: **XX** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio **24**, particella **571**, subalterno **97**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla proprietà

Corpo B: al sopralluogo in uso alla proprietà

Corpo C: al sopralluogo in uso alla proprietà

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 302.000,00

da occupati: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + 2 autorimesse)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Rho (MI), via via Salvatore Quasimodo n. 5, consistente in appartamento posto al piano sesto, composto da soggiorno, ampia cucina, bagno di servizio, disimpegno e zona notte con altro bagno e tre camere, vi sono anche quattro logge. Al piano interrato vi una cantina di pertinenza.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile c [redacted]
[redacted] coniugato in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto co [redacted]
Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile c [redacted]
[redacted] coniugata in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto co [redacted]

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

Intestato 1 [redacted] proprietà per 1/1
intestato [redacted] proprietà per 1/1
dati identificativi: foglio 24, particella 468, subalterno 21
dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 7,5 vani; rendita € 716,58; Superficie: Totale: 143 m2 Totale escluse aree scoperte: 138 m2
indirizzo: Comune di Rho (MI) via Salvatore Quasimodo n. 5 piano 5-S1, edificio 5;
dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 // 3048-29/05/91// P.TA &&000000&& (n. D09127.1/1999).

1.4. Coerenze (in senso orario dall'ingresso)

Dell'appartamento: parti comuni (pianerotto, ascensore, scala); vuoto su parti comuni (cortile) su tre lati con andamento irregolare; altra UIU;
della cantina: altra UIU; terrapieno su parti comuni; altra UIU; parti comuni.

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Rho (MI), via via Salvatore Quasimodo n. 5, consistente in autorimessa al piano cantinato.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile c [redacted]
[redacted] coniugato in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto co [redacted]



Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile c [redacted]
conjugata in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto con [redacted]

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue

Intestato 1 [redacted] proprietà per 1/1
intestato [redacted] proprietà per 1/1
dati identificativi: foglio 24, particella 468, subalterno 30
dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 19 mq; sup. catastale 19 mq; rendita € 86,35
indirizzo: Comune di Rho (MI) via Salvatore Quasimodo n. 5 piano S1;
dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 // 3048-29/05/91// P.TA &&000000&& (n. D09127.1/1999).

1.9. Coerenze (in senso orario dall'ingresso)

Altra UIU; altre UIU; altra UIU; corsello di distribuzione.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

CORPO C

1.11. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Rho (MI), via via Salvatore Quasimodo n. 5, consistente in autorimessa al piano cantinato.

1.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di **piena proprietà** dell'immobile c [redacted]
[redacted] conjugato in
regime di comunione dei beni all'atto di acquisto con [redacted]
Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di **piena proprietà** dell'immobile c [redacted]
[redacted] conjugata in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto con [redacted]

1.13. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue

Intestato 1 [redacted] proprietà per 1/1
intestato 2 [redacted] proprietà per 1/1
dati identificativi: foglio 24, particella 571, subalterno 97
dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 15 mq; sup. catastale 19 mq; rendita € 63,63
indirizzo: Comune di Rho (MI) via Salvatore Quasimodo n. 5 piano S1;
dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 // 3048-29/05/91// P.TA &&000000&& (n. D09131.1/1999).

1.14. Coerenze (in senso orario dall'ingresso)

Altra UIU; terrapieno su parti comuni; altra UIU; corsello di distribuzione.

1.15. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Rho (MI)

Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

LA via Salvatore Quasimodo si trova in prossimità della strada statale del Sempione SS33. Strada a doppio senso poco trafficata, con possibilità di parcheggio.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria. La strada ha destinazione mista

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale e terziario

Principali collegamenti pubblici: 15 min a piedi dalla stazione ferroviaria linee suburbane S5, S6, S11, altri collegamenti tramite linee urbane.

Principali collegamenti viabilistici: SS del Sempione, Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso immobiliare situato tra via Quasimodo, via Mazzo e via Leoncavallo, è costituito da 6 palazzine uguali poste all'interno di un'area rettangolare con al centro un grande giardino circondato da percorsi in piastrelle autobloccanti posate a spina di pesce.

L'accesso al complesso immobiliare avviene solo da via Quasimodo tramite 3 ingressi, due carrabili ed uno pedonale. Quello pedonale, rialzato di tre gradini rispetto al livello stradale, è coperto da una pensilina con struttura in alluminio nero e plexiglass appoggiata su dei muretti in calcestruzzo rivestiti con mattonelle in ceramica bianca. Quelli carrabili in ferro verniciato di bianco, sono contigui con funzioni diverse. Uno per l'accesso ai percorsi del cortile interno mentre il secondo prospiciente la rampa dei box.

L'edificio oggetto di perizia, è il fabbricato 5 prospiciente via Mazzo. È formato da un piano terra con pilotis, in parte chiuso da vetrate, 7 piani fuori terra ed un piano sottotetto con annessi lastrici solari. La facciata è rivestita in klinker di colore rosa e scandita da finestre rettangolari dotate di persiane marroni e logge con parapetto misto in latero cemento, rivestito esternamente con piastrelle di ceramica di colore rosa chiaro e sovrastante ringhiera in alluminio di colore nero. L'ingresso avviene tramite una porta in alluminio nero e vetro che si apre su un atrio dove sono ubicati il corpo scale, in lastre di finto marmo di colore beige, ed il vano ascensore.

- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 e 7)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Rho (MI), via via Salvatore Quasimodo n. 5, consistente in appartamento posto al piano sesto, composto da soggiorno, ampia cucina, bagno di servizio, disimpegno e zona notte con altro bagno e tre camere, vi sono anche quattro logge. Al piano interrato vi una cantina di pertinenza.

Lo stato dell'immobile è buono. Vi sono normali segni di usura coerenti con la vetustà dello stabile. In alcuni punti sono presenti ammaloramenti degli intonaci esterni (logge).

Appartamento

- esposizione: tripla;



- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno in condizioni discrete;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaietta murale a gas installata in esterno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,7 circa;
- condizioni generali: buone.

Cantina

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: calcestruzzo faccia a vista;

CORPO B

Autorimessa

- porta d'accesso: basculante in lamiera preverniciata;
- pavimento: cemento liscio;
- pareti e plafone: calcestruzzo faccia a vista;
- punto luce presente.

CORPO C

Autorimessa

- porta d'accesso: basculante in lamiera preverniciata;
- pavimento: cemento liscio;
- pareti e plafone: calcestruzzo faccia a vista;
- punto luce presente.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

CORPO B e C

Non prevista per le autorimesse.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti e allegate.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 17/03/2022.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta

Il sig. a dichiarato che l'immobile è occupato

Si fa presente che l'esecutato è deceduto.



3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esegutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 24/05/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Corpo A e B

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

In forza di compravendita atto del notaio Ferruccio Brambilla del 29/05/1992 trascritto il 2/06/1992 ai nn. 51037/35778.

Corpo C

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

In forza di compravendita atto del notaio Roberto Gallavresi del 04/12/2000 num. Di rep. 1212 trascritto il 06/12/2000 ai nn. 115146/78551.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 24/05/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
-
- **Misure Penali**
-
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di 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 giudiziale ISCRIZIONE del 24/02/2015 - Registro Particolare 2399 Registro Generale 15923 Repertorio 24285 del 19/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 14786 del 2014

Ipoteca giudiziale ISCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 17085 Registro Generale 91269 Repertorio 1441 del 25/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1857 del 29/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

• Pignoramenti

Pignoramento TRASCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 48825 Registro Generale 71579 Repertorio 6161 del 22/04/2021

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal dott. Pietro Farinetti con sede in Parabiago via XX Settembre n. 8 tel e fax. 0331 555707.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 1.500.

Millesimi di proprietà del Fabbricato n. 5:

Corpo A: 68,18

Corpo B: 7,11

Corpo C: 7,95

Il complesso si compone di n. 6 edifici oltre al fabbricato "Boxe".

Cause in corso: nessuna

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Cortile condominiale e spazio porticato al piano terra degli edifici.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. L'accesso pedonale da strada avviene tramite una piccola scala coperta di 5 gradini. Il resto del complesso immobiliare è accessibile.



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Il complesso immobiliare è stato edificato negli anni '80 e ha ottenuto l'Abitabilità nel 2002.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune.

- 13/10/1987 Concessione edilizia n. 269/87 - prot. n. 27712 - intestata a Immobiliare Sogno Srl;
- 28/02/1991 Concessione per variante in corso d'opera n. 269/87 - prot. n. 6640 - intestata a Immobiliare Sogno;
- Autorizzazione in sanatoria n. 710/95 del 16/12/2002
- Autorizzazione di Abitabilità in sanatoria n. 710/2002 del 16/12/2002
- Autorizzazione di Abitabilità del 31/01/2002

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento (Corpo A) risultava non conforme.

Le difformità consistono in: mancanza separazione tra cucina e locale di soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria da parte di tecnico abilitato e pagamento relativa sanzione.

Costi stimati: 1.600 € oneri compresi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento (Corpo A) risultava non conforme.

Le difformità consistono in: mancanza separazione tra cucina e locale di soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- nuovo accatastamento e classamento con deposito di nuova planimetria.

Costi stimati: circa 400 € oneri compresi

La planimetria catastale del corpo B (sub. 30) risulta imprecisa nella rappresentazione delle coerenze, tale imprecisione non si ritiene possa rappresentare una non conformità.

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:



| A | | Appartamento | | |
|----------------------------------|------------------|--------------|--------------------------|--|
| Destinazione | Superficie lorda | coefficiente | Superficie omogeneizzata | |
| Vani principali | 133,00 | 1,00 | 133,00 | |
| Balcone/terrazzo (fino a 25 mq) | 6,00 | 0,30 | 1,80 | |
| Balcone/terrazzo (fino a 25 mq) | 2,40 | 0,30 | 0,72 | |
| Balcone/terrazzo (fino a 25 mq) | 5,80 | 0,30 | 1,74 | |
| Balcone/terrazzo (fino a 25 mq) | 4,00 | 0,30 | 1,20 | |
| Cantina/soffitta non comunicante | 5,00 | 0,25 | 1,25 | |
| totale | 156,20 mq | | 139,71 mq | |

| B | | Box | | |
|-----------------|------------------|--------------|--------------------------|--|
| Destinazione | Superficie lorda | coefficiente | Superficie omogeneizzata | |
| Vani principali | 19,00 | 1,00 | 19,00 | |
| totale | 19,00 mq | | 19,00 mq | |

| C | | Box | | |
|-----------------|------------------|--------------|--------------------------|--|
| Destinazione | Superficie lorda | coefficiente | Superficie omogeneizzata | |
| Vani principali | 15,00 | 1,00 | 15,00 | |
| totale | 15,00 mq | | 15,00 mq | |

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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: RHO
 Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato | |
|-------------------|--------------------|----------------|------|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2100 | 2700 |
| Abitazioni civili | Normale | 1700 | 2100 |
| Box | Normale | 1000 | 1400 |

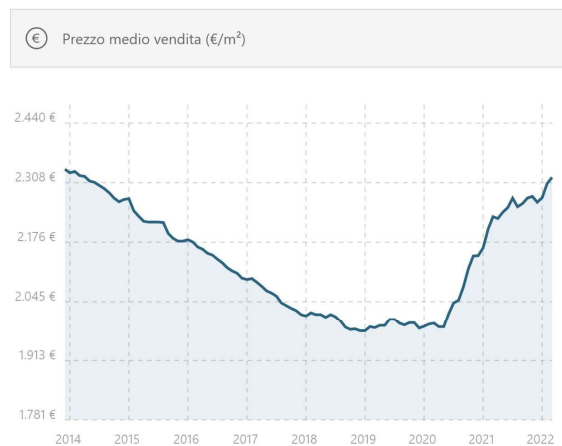
Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

| | Valore | Coefficiente |
|---|------------|-------------------|
| Piano (Kp) | Intermedio | 0,50 |
| Taglio superficie (Ks) | > 150 mq | 0,00 |
| K = (Ks + 3 * Kp)/4 | | 0,38 |
| Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max-Val OMImin)*K | | € 1.150,00 |

- Mercato immobiliare

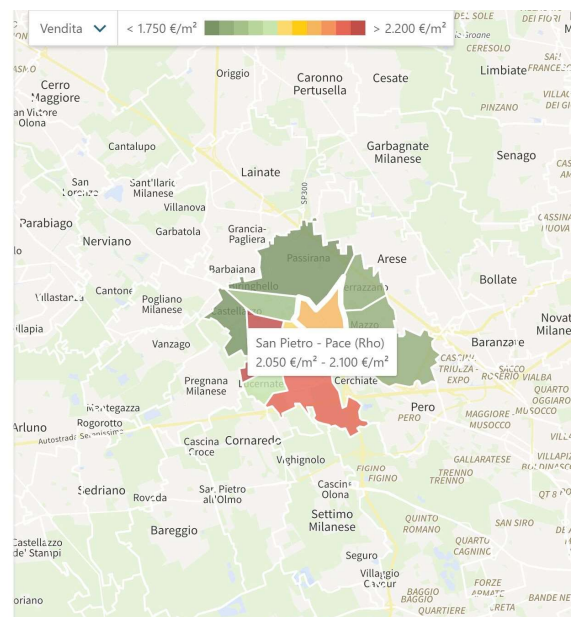
Andamento dei prezzi degli immobili nella zona San Pietro - Pace

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona San Pietro - Pace, sia in vendita sia in affitto.



Fonte: immobiliare.it

A Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.058 al metro quadro, con un aumento del 3,63% rispetto a Maggio 2021 (1.986 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona San Pietro - Pace ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2021, con un valore di € 2.092 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.986 al metro quadro.



9.3. Valutazione:

| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo |
|----------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Corpo A - Abitazione con cantina | 139,71 | 2.050 €/mq | € 286.405,50 |
| totale | | | € 286.405,50 |

| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo |
|---------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Corpo B - Box | 19 | 1.000 €/mq | € 19.000,00 |
| totale | | | € 19.000,00 |

| Descrizione | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo |
|---------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Corpo C - Box | 15 | 1.000 €/mq | € 15.000,00 |
| totale | | | € 15.000,00 |

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 01 | |
|---|---------------------|
| Valore Appartamento + 2 box | € 320.405,50 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati | -€ 16.020,28 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo | -€ 2.000,00 |
| | € 302.385,23 |
| Prezzo a base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni e libero | € 302.000,00 |

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

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. 2. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri 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 4/4/2022

l'Esperto Nominato

Federico Reyneri

ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetria catastale A
- all. 3. visura storica catastale A
- all. 4. planimetria catastale B
- all. 5. visura storica catastale B
- all. 6. planimetria catastale C
- all. 7. visura storica catastale C
- all. 8. rilievo fotografico
- all. 9. titolo di provenienza corpo A e B
- all. 10. Titolo di provenienza corpo C
- all. 11. ispezione ipotecaria per immobile
- all. 12. ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 13. titoli edilizi

