

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 60/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Burza**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO: Unità immobiliare + box in Rho (MI)  
Via Monte Rosa nn. 11/13



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi  
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360  
e-mail: [cristinamarchesiarchitetto@gmail.com](mailto:cristinamarchesiarchitetto@gmail.com) – [marchesi.14694@oamilano.it](mailto:marchesi.14694@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Monte Rosa nn. 11/13 – Rho (MI)

#### Dati Catastali

##### Corpo A

**Categoria:** A10 [Ufficio]

**Dati Catastali:** foglio **18**, particella **1347**, subalterno **707**

#### Stato occupativo

**Corpo A:** al sopralluogo libero;

##### Corpo B

**Categoria:** C6 [Box]

**Dati Catastali:** fg. **18**, particella **1348**, subalterno **2**

#### Stato occupativo

**Corpo B:** al sopralluogo libero;

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero:                   **€ 182.000,00**

da occupato:               non ricorre il caso

\*\*\*\*\*



# LOTTO UNICO

## Unità immobiliare + Box

Trattasi di N. 2 unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato condominiale, denominato "Condominio Due Tigli", site in Comune di Rho, Via Monte Rosa nn. 11/13, consistenti in un'unità immobiliare (cat. A/10) e in un box (cat. C/6); la scrivente, viste le caratteristiche dei beni, ritiene formare un UNICO LOTTO come segue:

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare "ad uso ufficio" sita in Comune di Rho, Via Monte Rosa n. 11, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Due Tigli"; l'unità, posta al piano terra/rialzato del fabbricato, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da tre locali un bagno e balcone.

##### Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:  
 \_\_\_\_\_nata a \_\_\_\_\_ () il \_\_\_\_\_ c.f.  
 \_\_\_\_\_, per proprietà' 1/4 in regime di comunione dei beni con

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ per  
 proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, per  
 proprietà 1/4;

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per  
 proprietà 1/4.

Note: il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ proprietario per 1/4 in regime di  
 comunione dei beni con \_\_\_\_\_ è deceduto in data \_\_\_\_\_

##### 1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue (all. N.1- Catasto):

Note: l'immobile risulta intestato come segue:

\_\_\_\_\_ per proprietà' 1/4

\_\_\_\_\_ Proprietà ¼

\_\_\_\_\_ proprietà 1/4;

\_\_\_\_\_ proprietà 1/4.

dati identificativi: foglio **18**, particella **1347**, subalterno **707**

dati classamento: cat. **A/10**; classe 1; consistenza 4,5 vani; sup. catastale tot. 87 mq;  
 rendita € 1.743,04

indirizzo: VIA MONTE ROSA n. 11 Piano T

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2004 Pratica n. MI0719140 in atti dal 06/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90624.1/2004);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/11/2003 Pratica n. 850970 in atti dal 06/11/2003 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 59855.1/2003)

**Precedenti identificativi:** il Sub. 707 del mapp. 1347 deriva da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/11/2003 Pratica n. 850970 in atti dal 06/11/2003 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 59855.1/2003) con cui è stato soppresso il precedente sub. 701 P.T- cat. A2 4,5 vani, a sua volta derivante dalla soppressione degli originari subb 3 e 5, a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/07/2003 Pratica n. 643112 in atti dal 22/07/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 44059.1/2003).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 18 Particella 1347 Subalterno 6; Foglio 18 Particella 1347 Subalterno 10; Foglio 18 Particella 1347 Subalterno 11; Foglio 18 Particella 1347 Subalterno 13; Foglio 18 Particella 1347 Subalterno 701; Foglio 18 Particella 1347 Subalterno 702; Foglio 18 Particella 1347 Subalterno 703; Foglio 18 Particella 1347 Subalterno 704; Foglio 18 Particella 1347 Subalterno 705;

I suddetti subb. 3 e 5 derivano da:

- COSTITUZIONE del 08/07/2003 Pratica n. 608232 in atti dal 08/07/2003 COSTITUZIONE (n. 4083.1/2003)

L'area distinta al NCT al fg 18, **particella 1347** - ente urbano di 16 are 48ca deriva da:

- Tipo Mappale del 09/06/2003 Pratica n. 482854 in atti dal 09/06/2003 (n. 4122.1/2003);

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:** Foglio:18 Particella: 990;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:** Foglio:18 Particella:1348;

L'area distinta al NCT al fg 18, **particella 1348** - ente urbano di 03 are 23ca deriva da:

- Tipo Mappale del 09/06/2003 Pratica n. 482854 in atti dal 09/06/2003 (n. 4122.1/2003);

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:** Foglio:18 Particella:990 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:** Foglio:18 Particella:1347;

il mapp 990 deriva da:

- Variazione del 09/06/2003 Pratica n. 482854 in atti dal 09/06/2003 (n. 4122.1/2003)

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:** Foglio:18 Particella:152; Foglio:18 Particella:153 ; Foglio:18 Particella:154 ; Foglio:18 Particella:155 ; Foglio:18 Particella:156 ; Foglio:18 Particella:157 ; Foglio:18 Particella:158 ; Foglio:18 Particella:159; Foglio:18 Particella:160; Foglio:18 Particella:161; Foglio:18 Particella:162; Foglio:18 Particella:163 ;

- Impianto meccanografico del 15/12/1962

**Coerenze da nord come da rogito:** cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo comune al sub. 1 dal quale si ha l'accesso, proprietà della venditrice.

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 dal titolo di provenienza;

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 06/11/2003*

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

Nessuna.

## **CORPO B**

### 1.4. Descrizione del bene

vano ad uso box-autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato



### 1.5. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** degli immobili di:

\_\_\_\_\_ Per proprietà' 1/4 in regime di comunione dei beni con

\_\_\_\_\_ proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con

\_\_\_\_\_ proprietà 1/4;

\_\_\_\_\_ proprietà 1/4.

Note: il Sig.  
comunione dei beni con

proprietario per 1/4 in regime di  
è deceduto in data

### 1.6. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue (all. N.1- Catasto):

Note: l'immobile risulta intestato come segue:

\_\_\_\_\_ per proprietà' 1/4 in regime di comunione dei beni con

\_\_\_\_\_ proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con

\_\_\_\_\_ proprietà 1/4;

\_\_\_\_\_ proprietà 1/4.

dati identificativi: foglio **18**, particella **1348**, subalterno **2**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 14 mq; sup. catastale tot. 16 mq; rendita € 63,63

indirizzo: VIA MONTE ROSA n. 13 Piano S1

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0587682 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78155.1/2004);
- COSTITUZIONE del 08/07/2003 Pratica n. 608232 in atti dal 08/07/2003 COSTITUZIONE (n. 4083.1/2003)

L'area distinta al NCT al fg 18, **particella 1348** - ente urbano di 03 are 23ca deriva da:

- Tipo Mappale del 09/06/2003 Pratica n. 482854 in atti dal 09/06/2003 (n. 4122.1/2003);

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:** Foglio:18 Particella:990 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:** Foglio:18 Particella:1347;

il mapp 990 deriva da:

- Variazione del 09/06/2003 Pratica n. 482854 in atti dal 09/06/2003 (n. 4122.1/2003)

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:** Foglio:18 Particella:152; Foglio:18 Particella:153 ; Foglio:18 Particella:154 ; Foglio:18 Particella:155 ; Foglio:18 Particella:156 ; Foglio:18 Particella:157 ; Foglio:18 Particella:158 ; Foglio:18 Particella:159; Foglio:18 Particella:160; Foglio:18 Particella:161; Foglio:18 Particella:162; Foglio:18 Particella:163 ;

- Impianto meccanografico del 15/12/1962

### 1.7. Coerenze del box da nord come da rogito:

corsia di manovra comune al mapp.1437 sub. 1, box sub. 1, proprietà di terzi al mappale 1044, box sub. 3.



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 dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica elaborato planimetrico e scheda catastale in atti al NCEU del 08/07/2003)

### 1.8. 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

In Comune di Rho

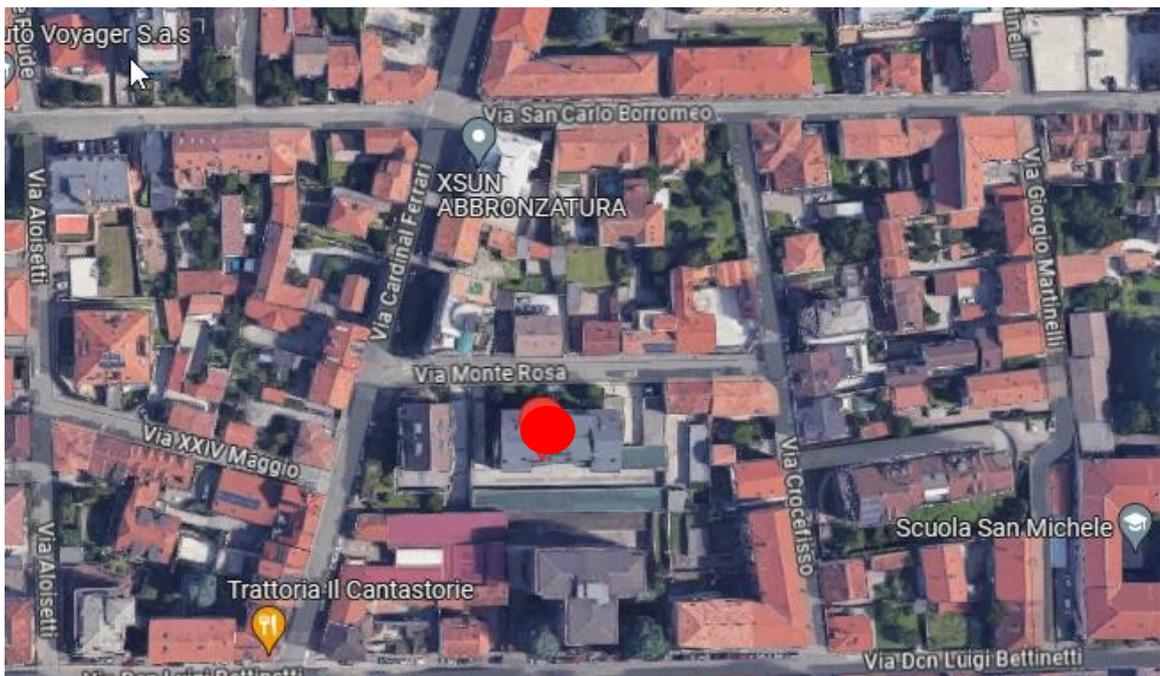
**Caratteristiche zona:** il fabbricato condominiale, denominato "Condominio Due Tigli", di cui i beni sono parte, è ubicato in zona centrale del Comune di Rho, in Via Monte Rosa nn. 11/13;

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali; la microzona è caratterizzata da piccole palazzine e fabbricati di contenuta volumetria.

**Principali collegamenti pubblici:** i principali collegamenti pubblici sono costituiti dalla Stazione di Rho, con treni per Milano e Torino e passante ferroviario per Gallarate e Varese; autolinee G.T.M., S.T.I.E, ATINOM da MM linea 1 fermata Molino Dorino, Autostrada A4 Torino-Trieste uscita Pero, Cornaredo, Autostrada A8 Milano laghi uscita Rho.

**Servizi offerti dalla zona:** sufficiente presenza nelle immediate vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, centri sportivi e luoghi di culto



### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Le proprietà pignorate sono costituite da un appartamento "ad uso ufficio" e da n. 1 box,



facenti parte di un complesso condominiale, realizzato all'inizio degli anni 2000, denominato "Condominio Due Tigli", posto in Via Monte Rosa nn.11/13 a Rho.

Il complesso condominiale, privo di portineria, completamente recintato e dotato di accesso pedonale dal civico 11 e carraio dal civico 13, è composto da una palazzina di cinque piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine e boxes in corpo staccato e caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto e passaggi pedonali.

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore e citofonico.

- Facciate: in parte rivestite in clinker ed in parte intonacate e verniciate color giallo e grigio in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in parte in muratura e in parte ferro con bacchette di ferro a disegno semplice in condizioni sufficienti;
- coperture: a falde
- ingresso pedonale al complesso: cancello ad anta singola in ferro verniciata colore grigio con sovrastante pensilina in muratura in condizioni nella norma;
- ingresso al fabbricato: portone ad anta doppia in alluminio e vetro in condizioni nella norma
- ingresso carraio alle autorimesse: cancello ad anta singola in ferro verniciata colore grigio ad apertura automatizzata in condizioni nella norma
- rampa vano scala: rivestita in marmo in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;  
Note: è tuttavia presente una prima rampa di scala esterna per accedere al fabbricato priva del necessario servoscala per il superamento delle barriere architettoniche.
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

#### CORPO A Sub. 707

L'unità in oggetto, utilizzata "ad ufficio", è ubicata al piano terra/rialzato del fabbricato con accesso da vano scala comune dotato di ascensore; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno/ufficio, altri due locali, un bagno finestrato (attrezzato unicamente con lavabo e vaso) ed un balcone.

Si riporta che originariamente (da pratiche edilizie) l'unità era a destinazione residenziale (A/2) ed il locale giorno era adibito a soggiorno/cottura (inizialmente suddiviso in due locali soggiorno e cucina e poi uniti in un unico locale) con "blocco cucina" rappresentato lungo la parete confinante con unità di terzi; presente, al sopralluogo, il foro d'areazione del locale in corrispondenza della zona cottura.

Note: non è stato possibile verificare, nel limite del mandato ricevuto, la presenza (seppur ipotizzabile) di attacchi acqua sulla suddetta parete.

Altezza netta interna locali H 2,71 mt circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera; tutti gli impianti sono risultati staccati e non verificabili.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- 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, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato



### Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio, a nord su giardino comune e ad est su copertura dei box sottostanti (proprietà di terzi)
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni nella norma e sbarre in ferro a protezione sull'affaccio ad est
- porte interne: di tipo a battente in legno in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti seppur necessitanti di nuova imbiancatura e rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni sufficienti;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in parquet ed in piastrelle di ceramica in bagno condizioni nella norma
- impianto video-citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto termico a caloriferi: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in apposita nicchia chiusa sul balcone; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in apposita nicchia chiusa sul balcone; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;

#### **2.4. Certificazioni energetiche**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 1518200018719, valido sino al 12/03/2029, secondo termini di legge. Classe Energetica D; Indice prestazione Energetica (IPE): 255.98 kWh/mq.

*(Copia APE; all. N.6- Informazioni condominiali)*

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

Si consiglia verifica ed eventuale/se del caso, messa a norma. Di tali mancanze e delle eventuali regolarizzazioni si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene

#### **CORPO B- Box sub. 2 mapp. 1348**

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato di un fabbricato in corpo staccato con accesso carraio, tramite cancello in ferro automatizzato e rampa carraia (in leggera pendenza), in cemento rigato da Via Monte Rosa n. 13.

Il box ha pavimento piastrellato e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale.

Dimensioni utili interne 2.59 mt circa x 5.37 mt circa; larghezza apertura serranda 2,36 mt circa; altezza interna netta mt. 2,42 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 2,23. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

### Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio verniciato in condizioni nella norma;
- pareti: in blocchetti di cemento;



- pavimenti: piastrellati in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica

## 2.6. Certificazioni energetiche

### CORPO B

Esente

## 2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

Si consiglia verifica ed eventuale/se del caso, messa a norma. Di tali mancanze e delle eventuali regolarizzazioni si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/09/2023

La scrivente, in data 18/09/2023, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 10/10/2023, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome dei debitori quali dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**.

*(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)*

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28/02/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 13/12/2023, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

#### Corpo A- sub. 707

- ✓ Ai Sigg. ri \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta dalla  
 \_\_\_\_\_ in forza di scrittura privata in  
 autentica del Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ **(all. 4- Provenienze)** in data  
 22/02/2007 rep. n 48551/9840, **trascritto a Milano 2 in data 01/03/2007 ai nn.  
 31379/16416.**

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

*(copia atto ricevuta dall'esecutata + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)*

#### Corpo B- sub. 2



- ✓ Ai Sigg. ri \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta dal Sig.  
 in forza di scrittura privata in autentica del Notaio  
**(all. 4- Provenienze)** in data 22/02/2007 rep. n 48551/9840,  
**trascritto a Milano 2 in data 01/03/2007 ai nn. 31378/16415.**  
 Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.  
*(copia atto ricevuta dall'esecutata + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4-  
 Provenienze)*

**Corpo A + Corpo B**

Si riporta:

- ✓ Certificato di Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ c.f.  
 deceduto in data 08/04/2021, per la quota di 1/4 di proprietà a  
 favore di CURATELA EREDITA' GIACENTE \_\_\_\_\_ per quota di 1/4,  
 relativamente agli immobili oggetto della presente, **trascritto a Milano 2 in data  
 26/09/2023 ai nn. 126410 /88283.**

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"DEVOLUZIONE PER LEGGE 97923430157 - CURATORE EREDITA' GIACENTE"

*(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze- all. 5-Ispezione ipotecaria)*

**4.2. Precedenti proprietà**

Per quanto riguarda il **corpo A**

- ✓ Alla \_\_\_\_\_ la  
 piena proprietà del bene in oggetto, identificato al NCEU di Rho al fg. 18, mapp. 1347,  
 sub. 707 cat. A/10, è pervenuto, fra maggior consistenza, da \_\_\_\_\_  
 con scrittura privata in autentica del 25/11/2003 rep.4897/3181  
 Notaio \_\_\_\_\_ **trascritta a Milano 2 in data 27/11/2003 ai  
 nn.172198/101502**

Per quanto riguarda il **corpo B**

- ✓ Al Sig. \_\_\_\_\_ la piena proprietà del bene in  
 oggetto, identificato al NCEU di Rho al fg. 18, mapp. 1348, sub. 2 cat. C/6, è pervenuto,  
 fra maggior consistenza, da \_\_\_\_\_ con scrittura  
 privata in autentica del 04/11/2003 rep. 4644/3039 Notaio  
**trascritta a Milano 2 in data 05/11/2003 ai nn.160132/95830.**

- ✓ Al ventennio le aree e le porzioni immobiliari (nella loro originaria consistenza e  
 identificazione catastale) su cui sono stati realizzati (a seguito di demolizione e  
 ricostruzione) i beni oggetto della presente risultavano di proprietà di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ per la quota intera,

in forza delle seguenti provenienze:

- atto di compravendita del 23/01/2001 rep. 72637 Notaio  
**trascritto a Milano 2 in data 16/02/2001 ai nn. 14635/10380** a favore di \_\_\_\_\_  
 e contro \_\_\_\_\_
- atto di compravendita del 29/06/2000 rep. 31560/6707 Notaio \_\_\_\_\_ di  
 \_\_\_\_\_, **trascritto a Milano 2 in data 07/07/2000 ai nn. 66100/44842** a favore di \_\_\_\_\_  
 contro \_\_\_\_\_
- scrittura privata di compravendita in autentica del 16/05/2000 rep. 40075 Notaio  
 \_\_\_\_\_, **trascritta a Milano 2 in data 23/05/2000 ai nn.  
 48342/32960** a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



- scrittura privata di compravendita in autentica del 11/03/1997 rep. 36779 Notaio  
**trascritta a Milano 2 in data 10/04/1997 ai nn.**  
**25397/18854** a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

ciascuno per le proprie quote di proprietà

(Note di trascrizioni dei titoli, **all. N. 4- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28/02/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 13/12/2023, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 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**

Nessuno

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- A carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 di  
proprietà:

**Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritta a Milano 2 in data 11/03/2019 ai nn. 29860/5190, atto del 29/01/2019 rep. 2095 Tribunale di Milano, a favore di \_\_\_\_\_ gravante sulla quota di 1/4 degli immobili oggetto della presente, fra maggior consistenza.**

Importo capitale Euro 7.038,25

Importo complessivo Euro 10.000,00

Tasso interesse annuo /

**Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritta a Milano 2 in data 21/02/2019 ai nn. 21566/3619, atto del 20/12/2018 rep. 58610 Tribunale di Milano, a favore di \_\_\_\_\_ gravante sulla**

quota di 1/4 degli immobili oggetto della presente, fra maggior consistenza.

Importo capitale Euro 108.369,34

Importo complessivo Euro 130.000,00



Tasso interesse annuo /

- A carico di \_\_\_\_\_  
c.f. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di 1/4 di proprietà:

**ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo **Iscriita a Milano 2 in data 01/03/2007 ai nn. 31382/7311**, atto del 22/02/2007 rep. 48552/9841 Not.

a favore di

\_\_\_\_\_ gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della

presente.

Importo capitale Euro 260.000,00

Importo complessivo Euro 442.000,00

Tasso interesse annuo 4,45%

Durata: durata anni 19 mesi 6

A carico di \_\_\_\_\_

**ipoteca volontaria** **Iscriita a Milano 2 in data 27 novembre 2003 ai nn. 172199/3679**, svincolata con annotazione n. 10864 del 29/03/2007- restrizione di beni

#### ◦ **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 19/12/2022 rep. 34125, **trascritto a Milano 2 in data 06/02/2023 ai nn. 15169/10025** promosso da

\_\_\_\_\_ contro

c.f. \_\_\_\_\_

c.f. \_\_\_\_\_

c.f. \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ciascuno per la quota di 1/4 di proprietà, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

#### ◦ **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

#### ▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 13/12/2023 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Si riporta unicamente la seguente trascrizione:

- ✓ Certificato di Denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ deceduto in data \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 di proprietà a  
favore di CURATELA EREDITA' GIACENTE \_\_\_\_\_ per quota di 1/4,  
relativamente agli immobili oggetto della presente, **trascritto a Milano 2 in data 26/09/2023 ai nn. 126410 /88283.**

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio ABC, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa 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 dell'unità, indicazioni circa la presenza



o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta a mezzo mail dall'amministratore in data 02/11/2023, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

#### Spese scadute:

L'amministratore riporta un debito totale (corpo A+corpo B) di Euro 1.092,15 (come da preventivo del 2022/2023 allegato)

TOT. biennio lotto in oggetto (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 2.185,3 circa

#### Spese medie annue:

corpo A Euro: circa € 1.040,00 circa (come desunte dagli allegati ricevuti)

corpo B Euro: circa € 55,00 circa (come desunte dagli allegati ricevuti)

Millesimi proprietà corpo A: 39,98 (come da tabelle ricevute dall'amministratore)

Millesimi proprietà corpo B: 3,55 (come da tabelle ricevute dall'amministratore)

Tot millesimi: 43,53 (come da tabelle ricevute dall'amministratore)

Si riporta inoltre, alla data del 02/11/2023, (risposte amministratore in rosso) quanto segue:

*"- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo; **gli unici contenzioni sono legati all'ex Amministratore cioè il De cuius***

*- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: **al momento sto valutando: sono appena cambiati i consiglieri***

*- 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 è mai stato eseguito pral***

*- 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: **essendo un termoautonomo non ho provveduto alle analisi dell'acqua"***

Si riporta, per completezza d'informazione, che l'amministratore, in data 14/03/2024, riferiva alla scrivente via mail di aver rassegnato le dimissioni e di aver convocato nuova assemblea per il giorno 29/03/2024.

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta e Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

### 6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

Corpo B: SI



### 6.3. Altre informazioni per l'acquirente

Si rimanda ai successivi punti 7.2 e 7.3 in merito al piccolo balcone lato est non realizzato (così come a tutti i piani) da sanare

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Rho, in ambiti residenziali di recente formazione a medio/alta intensità edilizia; sensibilità paesaggistica: MEDIA

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Concessione edilizia C48/2001 del 16 luglio 2001 nonché successive autorizzazioni n. 3513 del 16 luglio 2001 e n. 3640 del 19 maggio 2003;
- Denunce di inizio attività (D.I.A.) del 22 luglio 2002 D511/2002, 15 ottobre 2002 n. D710/2002, 14 marzo 2003 n. D163/2003, 30 luglio 2003 n. D528/2003 e comunicazione di Fine lavori + richiesta di agibilità del 9/9/2003 prot. 41303; a seguito della suddetta richiesta e della successiva integrazione in data 6 novembre 2003, è stata rilasciata attestazione a sessanta giorni in data 4 gennaio 2004.

- Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate né per il cambio d'uso del 2003 (citato in visura) da abitazione ad ufficio.

N.B.: la scrivente non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per le informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

### 7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

#### Corpo A

Alla data del sopralluogo (18/09/2023) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le differenze consistono in:

- leggera difformità di posizione di alcuni tavolati interni;
- mancata formazione di un piccolo balcone sul lato est con aumento di SLP.

Si ricorda che non si sono rinvenute pratiche edilizie per il cambio d'uso da abitazione ad ufficio riportato in visura (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/11/2003 Pratica n. 850970 in atti dal 06/11/2003 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 59855.1/2003)

Note: il suddetto balcone, licenziato nelle pratiche edilizie di costruzione del fabbricato (così come a tutti i piani), di fatto non è stato realizzato ed è stato inglobato nella superficie dell'unità immobiliare con aumento abusivo di SLP (così come a tutti i piani).

A tal proposito si riporta quanto segue:

a seguito di colloqui con i tecnici del Comune si apprendeva che non vi era più la possibilità di presentare una sanatoria a livello condominiale e che il futuro eventuale acquirente



dell'immobile avrebbe dovuto presentare una pratica edilizia a sanatoria, ove possibile, o ripristinare lo stato licenziato.

A seguito di indagine presso l'amministratore di Condominio la scrivente apprendeva che era stato incaricato di sanare gli abusi relativi ai balconi (per ogni immobile del fabbricato) lo Studio del Geometra \_\_\_\_\_ e che i costi delle pratiche in sanatoria sarebbero state a carico della società costruttrice (come da verbali ricevuti dall'amministratore).

Il Geom. \_\_\_\_\_ contattato dalla scrivente, provvedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile in oggetto in data 30/11/2023 e, in data 20/12/2023, riferiva quanto segue: "Faccio seguito alle telefonate intercorse con l'architetto Marchesi, nelle quali ho spiegato che la sanatoria è fattibile in questi due casi:

- Si utilizza il 2% della SLP della singola unità immobiliare;
- Oppure 30 mq del SLP sull'intero condominio previsti dal PGT.

La prima soluzione è difficile in quanto l'immobile è di dimensioni ridotte, pertanto devo completare i rilievi di tutti gli immobili interessati alla sanatoria dei balconi e verificare se nei 30 mq a disposizione del condominio sia sanabile l'appartamento in oggetto."

Successivamente la scrivente contattava nuovamente l'amministratore e lo studio \_\_\_\_\_ per aggiornamenti al riguardo.

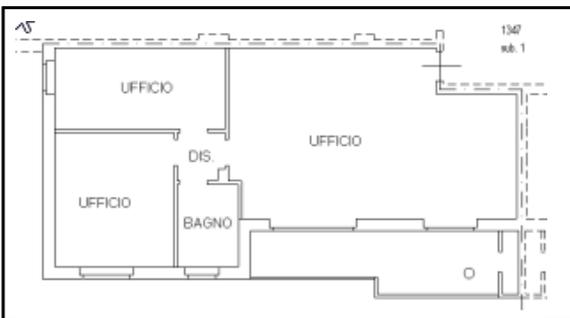
Si riporta che l'amministratore, in data 14/03/2024, riferiva alla scrivente via mail di aver rassegnato le dimissioni e di aver convocato nuova assemblea per il giorno 29/03/2024.

Il Geom. \_\_\_\_\_ contatto via mail e telefonicamente, riferiva che, data la situazione condominiale incerta e contraddittoria tra i vari condomini, non era stato possibile effettuare i sopralluoghi agli immobili ancora mancanti e ad oggi non sarebbe possibile procedere alla sanatoria degli immobili senza il preventivo rilascio da parte dell'Assemblea condominiale dei 30 mq.

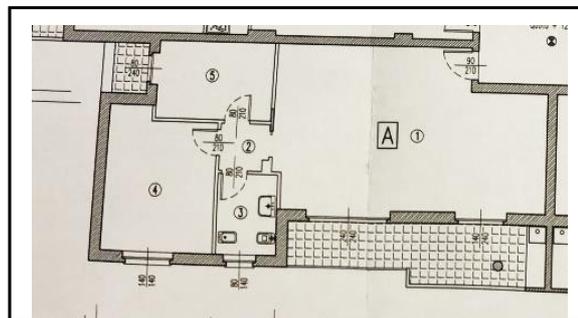
Alla data del sopralluogo (18/09/2023) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 06/11/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si ricorda tuttavia che non si sono rinvenute pratiche edilizie per il cambio d'uso da abitazione ad ufficio riportato in visura (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/11/2003 Pratica n. 850970 in atti dal 06/11/2003 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 59855.1/2003)

Si riportano gli elaborati grafici (fuori scala) schematici esemplificativi in pianta



Scheda catastale in atti P.T. e stato dei luoghi



Planimetria da ultima Pratica edilizia

### Corpo B

Alla data del sopralluogo (18/09/2023) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 06/11/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

\*\*\*\*



Il futuro eventuale acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, per quanto riguarda le modifiche interne, mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria, con contestuale rettifica della categoria catastale da ufficio (A/10) ad abitazione (ultima destinazione effettivamente consolidata da un titolo edilizio) tramite DOCFA ed aggiornamento catastale, provvedendo inoltre a dotare il bagno dei necessari apparecchi sanitari mancanti, ovvero doccia/vasca e bidet, in aggiunta a quelli già presenti (lavabo e vaso).

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Per quanto riguarda l'abuso del balcone (non realizzato) sulla facciata est, il futuro eventuale aggiudicatario dovrà verificare presso l'amministratore di Condominio lo stato della delibera circa i 30 mq concessi dal Comune al condominio e successivamente, nel caso di rilascio di consenso all'utilizzo della suddetta metratura, dovrà rivolgersi allo studio del Geom. incaricato dalla società costruttrice di presentare la pratica edilizia a sanatoria per sanare l'abuso (così come per le altre unità del fabbricato) con costi a carico della società stessa.

Tempi ad oggi non quantificabili.

Inoltre, a seguito di quanto riportato dal Geom. incaricato (...*pertanto devo completare i rilievi di tutti gli immobili interessati alla sanatoria dei balconi e verificare se nei 30 mq a disposizione del condominio sia sanabile l'appartamento in oggetto*), la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, in via cautelativa (nel caso l'abuso non potesse essere sanato e quindi dovesse essere ripristinato lo stato autorizzato), un abbattimento del valore del 3% (vedasi Punto 9.4)

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'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:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm.	mq.	86,0	100%	86,0
balcone	mq.	14,0	30%	4,2
		<b>100,0</b>		<b>90,2</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali arrotondati 90,00</b>

N

misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza 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 esperta, 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, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023 Comune di Rho – zona B1– Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA
- Valori OMI dichiarati periodo dicembre 2021/dicembre 2022 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:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità immobiliare	A10	90,0	€ 2.100,00	€ 189.000,00
Box	C/6	16,0	€ 1.000,00	€ 16.000,00
				<b>€ 205.000,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 8% come segue: 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 e 3% per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3 (conformità edilizia, catastale e urbanistica).

**LOTTO UNICO**

- Valore € 205.000,00
  - Riduzione del valore del 8% (5% +3%), dovuta all'immediatezza
  - della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3 : -€ 16.400,00
  - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 4.000,00
  - Spese condominiali insolite importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore -€ 2.185,30
- 
- € 182.414,70**

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 182.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (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 ricorre il caso

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 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, 06/04/2024

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastale in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo del Custode

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia atto ricevuta dall'esecutata + note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e Regolamento di Condominio;

Copia APE scaricata dal CENED

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Pratiche citate + stralcio tipi grafici + mail di risposta del Geom.

per sanatoria

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*

