

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 402/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

Custode: **avv. Vittore Marciandi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Rho (MI)

Via Olona, 40



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Rho (MI) via Olona n. 40

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 41, particella 615, subalterno 12

Corpo B

Beni in: Rho (MI) via Olona n. 40

Categoria: C6 [garage]

Dati Catastali: foglio 41, particella 615, subalterno 39

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo

Corpo B: al sopralluogo occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota 1/1:

da libero: € 89.000,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. STATO OCCUPATIVO	6
4. PROVENIENZA	7
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	7
6. CONDOMINIO	9
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	10
8. CONSISTENZA	11
9. STIMA	12
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	14
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	14
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	14
13. ALLEGATI	15



LOTTO 001
(Appartamento con cantina + posto auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rho (MI) Via Olona n. 40 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da un locale oltre servizi e un balcone, oltre ad un vano cantina pertinenziale al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di 4 CF: coniugato in regime di separazione dei beni.

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

Intestati:

P proprietà 1/1

dati identificativi appartamento: **foglio 41 part. 615 sub. 12**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, consistenza vani 2.5, Superficie catastale totale 45,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 43,00 mq., rendita € 200,13.

Indirizzo: Via Olona n. 40

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 12/10/2007 Pratica n. MI0871134 in atti dal 12/10/2007 variazione di classamento (n. 71017.1/2007);
- Ultimazione di fabbricato urbano del 12/10/2006 pratica n. MI0606051 in atti dal 12/10/2006 ultimazione di fabbricato urbano (n. 65588.1/2006);
- Costituzione del 22/12/2004 Pratica n. MI0874536 in atti dal 22/12/2004 costituzione (n. 9485.1/2004).

1.4 Coerenze

Dell'appartamento: area di cortile, area di cortile, corpo scala e altra unità immobiliare, area di cortile;

Della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune, corridoio comune, altra unità immobiliare.

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

Nessuna



CORPO: B**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rho (MI) via Olona n. 40, posto auto al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di F
t nato ad , , .) il 64 CF: coniugato in regime di
separazione dei beni.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) come segue: (all.2)

Intestati:

F Proprietà 1/1

dati identificativi appartamento: **foglio 41 part. 615 sub. 39**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 3, consistenza mq. 17, Superficie catastale 19,00
mq, rendita € 56,19.

Indirizzo: Via Olona n. 40

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 22/12/2005 Pratica n. MI0855150 in atti dal 22/12/2005 variazione di classamento (n. 136532.1/2005);
- Costituzione del 22/12/2004 Pratica n. MI0874536 in atti dal 22/12/2004 costituzione (n. 9485.1/2004).

1.4 Coerenze

Del posto auto: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, corsia di manovra.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.4 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rho (MI)

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: autobus linea 431, 433, Z601, 1, 5. Metropolitana linea 1. Treni S5, S6, S11, R, RV, RE5.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A4 e A50, SS 33 e SS 494.



Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale inserita in un complesso costruito nel 2004 circa di quattro piani fuori terra. Le unità abitative sono inserite all'interno di un piccolo giardino condominiale piantumato che garantisce al contesto tranquillità.

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato avviene da un cancello direttamente da via Olona.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falda, in buono stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici, sono in buone condizioni di manutenzione.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello in ferro;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: a doppia rampa in marmo;
- condizioni generali esterne: buone.

2.5 Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da un locale con cucina a vista, bagno, un balcone oltre un vano cantina al piano seminterrato e un posto auto al piano seminterrato.

L'esposizione dell'immobile è su un fronte, verso il cortile interno.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falde, in buono stato manutentivo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia di tipo C è installata in bagno.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone, le finiture interne discrete e in buone condizioni di manutenzione.

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

CORPO A:**Appartamento (all.4):**

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro e vasistas in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;



- impianto termico: autonomo con caldaia a gas ubicata nel bagno;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas installata in bagno;
- servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;
- condizioni generali dell'immobile: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- altezza dei locali: fino a m. 2,40 circa;
- pareti e plafone: intonaco.

CORPO B**Posto auto (all.5):**

- pavimenti: masselli autobloccanti.

2.6 Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Rho in posizione periferica, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

2.7 Certificazioni energetiche:

L'unità immobiliare non risulta censita al catasto energetico.

2.8 Certificazioni di conformità degli impianti

Non Presente

2.9 Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO**3.4 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/06/2025 con il custode giudiziario avv. ~~mauro maresca~~, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'appartamento, la cantina e il posto auto risultano occupati senza titolo.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.5 Esistenza contratti di locazione (all.6)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 19/05/2025.



4 PROVENIENZA

4.4 Attuali proprietari

Proprietà per la quota di 1/1 dal 28/07/2008

In forza atto di acquisto in autentica Notaio in data 28/07/2008 rep nn.49428/2685, trascritto a Milano 2 in data 04/08/2008 ai nn.106777/60410.

4.5 Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà della società con sede a con atto di acquisto a rogito Notaio in data 11/12/2002 rep nn.8847/2500, trascritto a Milano 2 in data 10/01/2003 ai nn.3414/2519, l'originario immobile al foglio 41 particella 600 con unità precedente identificata al foglio 41 particella 46/B
- Al ventennio l'immobile in parte era di proprietà della società con sede a (MI) il C.F.: con atto di acquisto a rogito Notaio in data 11/12/2002 rep nn.8847/2500, trascritto a Milano 2 in data 10/01/2003 ai nn.3413/2518, l'originario immobile al foglio 41 particella 603 con unità precedente identificata al foglio 41 particella 579/A
- Con atto a rogito Notaio Dott. in data 01/02/2008 rep nn.283573/9718, trascritto a Milano 2 in data 20/02/2008 ai nn.22754/12298 la società ha venduto alla signora nata a in data 8 coniugata in regime di comunione legale dei beni, il bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio Dott. in data 28/07/2008 rep nn.49428/2685, trascritto a Milano 2 in data 04/08/2008 ai nn.106777/60410 la signora e il sig. o hanno venduto al signor il bene oggetto di procedura

(all.7)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in alla data del 24/04/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 22/10/2025 si evince (all.8):

5.4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

• Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

• Misure Penali

Nessuna

• Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna

• Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna



5.5 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 04/08/2008 ai nn.106778/26994 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio _____ mano di Milano in data 28/07/2008 rep. 49429/2686

a favore di _____ s.p.A. – con sede in _____, c.f. _____ 45

contro _____

Importo ipoteca € 146.250,00 di cui € 97.500,00 di capitale eventuale durata del vincolo 20 anni.

Grava sul bene oggetto di procedura

Ipoteca della riscossione iscritta il 19/09/2022 ai nn.130174/26396 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 16/09/2022 rep. 18750/6822

a favore di _____ e con sede in _____ c.f. _____

contro _____

Importo ipoteca € 56.715,96 di cui € 28.357,98 di capitale

Grava sul bene oggetto di procedura e altri beni

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/08/2012 rep. 2396/12 trascritto il 07/09/2012 ai nn.90443/61992 contro _____ e per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ nata _____ 70 a _____ (MI) c.f. _____

Grava sui beni oggetto di procedura

Pignoramento del 07/06/2023 rep. 16208 trascritto il 03/07/2023 ai nn.91678/44164 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede a Milano (MI) c.f. _____

Grava sui beni oggetto di procedura

Pignoramento del 21/03/2025 rep. 6575 trascritto il 24/04/2025 ai nn.57446/39703 contro _____ le per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede a P _____ c.f. _____

Grava sui beni oggetto di procedura

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.6 Eventuali note/osservazioni

Nessuna



6 CONDOMINIO

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile 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, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza certificato Abitabilità, 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.

L'immobile è amministrato dallo Studio con sede in Rho (MI), che ha fornito le informazioni che seguono (all.9).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

appartamento: 14,87

posto auto: 2,71

6.4 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 800,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.600,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: Nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Non conosciute

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.

6.5 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.6 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

Ricorsi per intervento

Ricorso del 09/06/2025, a favore dell' - - - - - , contro
per un credito di euro 296.360,13 oltre gli accessori e gli interessi maturati successivamente.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Rho (MI) in Zone prevalentemente residenziali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.10):

- Concessione Edilizia n° 89/2002 del 19/03/2003
- Dia 137/2004 recupero piano sottotetto ai fini abitativi
- Dia 249/2005 variante
- Agibilità

Precisazioni

La scrivente non è riuscita a visionare presso l'ufficio tecnico del Comune di Rho tutte le tavole allegate alla Dia n. 249/2005 variante, in quanto non presenti nel fascicolo.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento e il posto auto risultavano conformi alla planimetria catastale, ma risultano non conformi alle tavole allegate alla Dia 137/2004. La scrivente non è riuscita a reperire le tavole allegate alla Dia n. 249/2005 variante. In merito a quanto visionato presso l'ufficio tecnico del Comune di Rho, la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell'abitazione corrisponda allo stato autorizzato. Non essendovene certezza la scrivente, in via cautelativa, consiglia ai futuri aggiudicatari di affidare, ad un tecnico abilitato, l'incarico di verificare al competente Ufficio Tecnico Comunale.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità (qualora necessari), tramite pratica edilizia a sanatoria.

Costi stimati:

Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista e varie al momento non quantificabili).

Precisazioni

La scrivente non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e il posto auto risultavano conformi all'ultima scheda catastale depositata in data 12/10/2006.

Osservazioni



Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 367, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), inoltre sono state prese in considerazione le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5", dell'Agenzia del Territorio come segue:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- La superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a mq. 25.

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	Mq.	42,58	100%	42,58
Balconi	Mq.	4,05	30%	1,22
Cantina	Mq.	4,80	25%	1,20
Totale		51,43		45,00

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	Mq.	17,60	100%	17,60
Totale		17,60		17,60

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



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 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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025;
 - Borsino Immobiliare – Periodo ottobre 2025
 - Rilevazione prezzi della città Metropolitana di Milano, a cura di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza - 2° semestre 2024.
 - Consultazione valori immobiliari dichiarati, a cura dell'Agenzia delle Entrate (ottobre 2024 - luglio 2025)

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 – zona D1 – Periferia: Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese Lucernate - Fiera

Quotazioni:

Abitazioni civili da € 1.700,00 a € 2.000,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: ottobre 2025

Comune: Rho

Fascia/Zona: Periferia: Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese Lucernate - Fiera

Valore mercato prezzo min. 1.778,00 / prezzo max. 2.241,00 (euro/mq)

Posto auto prezzo min. 537,00 / prezzo max. 762,00 (euro/mq)

FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Rho

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.550,00 (euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'**Agenzia delle Entrate** – Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: settembre 2024 – aprile 2025)



- appartamenti categoria A/3 – superficie da 55 mq a 72 mq: da €/mq 1.545 a €/mq 3.402
Libero mercato – Comparazione N. 7 transazioni immobiliari simili



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	45,0	€ 1.900,00	€ 85.500,00
				€ 85.500,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
posto auto	C6	17,60	a corpo	€ 11.000,00
				€ 11.000,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 96.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.825,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.600,00
 Prezzo base d'asta intero LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	 € 89.075,00
arrotondato	€ 89.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre il caso	€ 0,00
--	--------

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Non ricorre il caso

La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola 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.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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



Con ossequio.

Milano li: 22/10/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica appartamento
- 2) Visura storica posto auto
- 3) Fotografie
- 4) Planimetria catastale appartamento
- 5) Planimetria catastale posto auto
- 6) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 7) Atto di acquisto
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Documenti amministrativi
- 10) Pratiche Edilizie

