

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 1254/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO UNICO

Magazzino in Milano (MI) - Via Giambellino n. 80



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via Giambellino, 80

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 511, particella 339, subalterno 706**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

### Contratti di locazione in essere

Non sono presenti contratti di locazione/comodati d'uso attivi e registrati presso l'Agenzia delle Entrate e aventi l'esecutato quale dante causa.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 29.000,00



**LOTTO 001****(Magazzino al primo piano interrato)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano in via Giambellino n. 80, magazzino al primo piano interrato della superficie commerciale di **39,00mq**, composto da un unico vano avente due ingressi separati; al magazzino si accede da via Giambellino al numero civico 80, medianteandrone comune, rampa carrabile-pedonale di discesa e corsello comune, oltre a scala interna per il piano cantinato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
con sede a , , Codice Fiscale

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)**

Intestati:

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 511, particella 339, subalterno 706.

Dati classamento: categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, superficie totale 38 mq, rendita catastale € 37,96.

Indirizzo: Via Giambellino n. 80, piano S1.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 13/11/2002, pratica n. 862825 e superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

*La planimetria catastale del magazzino, depositata il 13/11/2001, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.4. Coerenze**

Magazzino (da nord in senso orario): corridoio comune; enti comuni; terrapieno (verso via Giambellino); proprietà di terzi.

**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****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI.



Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche e civili.

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

Importanti centri limitrofi: Cesano Boscone, Corsico, Assago.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 50 m e a circa 300 m dalla fermata MM4 Frattini.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Tangenziale Ovest Milano A50 e circa 3,0 km dalla Autostrada A7 Milano-Genova.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio residenziale di otto piani fuori terra, oltre sottotetto e cantina, affacciato su strada e su cortile comune, avente morfologia a "C" angolare, in aderenza ad altri fabbricati, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura piana e a falde inclinate;
- Facciata in tessere di klinker e intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- Accesso: portone in alluminio e vetro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: presente;
- Condizioni edificio: normali.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Magazzino ubicato al primo piano interrato raggiungibile dalla strada, mediante androne comune, rampa carrabile e pedonale di discesa e corsello comune, oltre scala interna per il piano cantinato, composta da un unico vano avente due ingressi separati; al magazzino si accede da via Giambellino al numero civico 80.

Magazzino (primo piano interrato):

- esposizione: unica sud;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- serramenti esterni: assenti;
- porta ingresso: in ferro del tipo a battente;
- porte interne: assenti;
- servizi igienici: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: del tipo a vista;
- impianto idrico: assente (presenti tubazioni e scarichi passanti condominiali);
- impianto termico: assente;



- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente (al piano interrato);
- acqua calda sanitaria: assente;
- altezza locali: circa H=2,50m;
- condizioni generali: mediocri.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale, ubicato in zona periferica della città (Quartiere Giambellino), in un'area caratterizzata da edilizia con una alta densità abitativa e una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio angolare di otto piani fuori terra oltre sottotetto e cantina, avente morfologia a "C", in aderenza ad altri fabbricati, e tipologia di edificio pluripiano, affacciato su strada e su cortile, realizzato negli anni '60 del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada da via Giambellino al numero civico 80.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non sono presenti e registrate certificazioni APE attive al CEER di Regione Lombardia.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 08/05/2025 con il Custode Giudiziario Avv. Andrea Zoppi, che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare, è stato possibile rilevare che il bene pignorato è occupato dall'esecutato.

Si segnala che dai certificati contestuali di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato \_\_\_\_\_, amministratore unico della \_\_\_\_\_, di stato civile libero, risulta iscritto da solo a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, mentre l'esecutato \_\_\_\_\_, proprietario titolare della \_\_\_\_\_, di stato civile libero, per decesso del coniuge \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ risulta iscritto da solo a \_\_\_\_\_ (All. 5).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano registrati contratti di locazione/comodato d'uso, attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate, aventi l'esecutato quale dante causa per l'immobile oggetto della procedura (All. 7).



**4 - PROVENIENZA (All. 3)**

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Filippo Lulli di Bergamo (BG).

**4.1. Attuali proprietari**

- con sede , Codice Fiscale (dal 26/01/2012 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/01/2012 a firma del Notaio Monica Zara di Milano (MI) ai nn. 47391/12533 di repertorio, registrato il 16/02/2012 all'Agenzia delle Entrate - Milano 4 ai nn. 2799, serie 1T, trascritto il 16/02/2015 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 6341/8634.

**4.2. Precedenti proprietari**

- con sede Codice Fiscale , proprietà per la quota di 1/1 (dal 15/07/2004 al 26/01/2012), in forza di atto di compravendita stipulato il 15/07/2004 a firma del Notaio Alfredo Aquaro di Milano (MI) ai nn. 116721/34143 di repertorio, registrato il 28/07/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 6 ai nn. 10700, serie 1T, trascritto il 30/07/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 59248/33815.

Si segnala che è diventato unico della società , per atto di assegnazione a socio per scioglimento di società (da , che cedeva la propria quota di partecipazione al capitale di detta società) stipulato il 10/11/2004 dal Notaio Pasquale Lebano di Milano ai nn. 225927/32639 di repertorio, registrato il 26/11/2004 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 106144 serie 1.

**5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Filippo Lulli di Bergamo (BG) alla data del 07/01/2025, e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 per nominativo e immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data 23/06/2025 (All. 4) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 29/01/2019 ai nn. 6242/970, stipulata il 28/01/2019 dall'Agenzia delle Entrate-



Riscossione, repertorio 13487/6819, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM), domicilio ipotecario eletto a Milano, Viale dell'Innovazione 1/B(PR), codice fiscale 13756881002, contro

Importo ipoteca: € 84.053,52 di cui € 42.026,76 di capitale.

• **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 09/12/2024, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 26588, trascritto il 30/12/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 89635/66494, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Condominio di Via Giambellino n. 80 - Milano, codice fiscale 80223560154, contro

*Si segnala che il capitale pignorato ammonta complessivamente ad € 2.945,16 oltre interessi e spese.*

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6 - CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione I  
con sede in I , Via I , che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento pignorato: 3,78/1.000,00

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno e che le spese sotto indicate sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 350,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 700,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: non indicate.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: non indicate.

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non indicate.

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**

Si precisa che all'unità immobiliare compete il diritto di proprietà ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile sulle parti comuni, con le eventuali accessione, pertinenze, azioni, ragioni e servitù, come peraltro indicato nell'atto di provenienza **(All. 3)**.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No.



## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva dell'edificio riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '60 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Milano, di cui in seguito (All. 6).

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019, approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019 e successivo variante al Piano delle regole con delibera del Consiglio Comunale n. 44/2023 del 03/07/2023.

Il fabbricato, all'interno della Disciplina del Piano del Territorio del Piano delle Regole (PdR), ricade nel TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a), in Tessuti di Rinnovamento Urbano (Art. 23), Ambito contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR), Tessuti urbani compatti a cortina, di cui all'art. 20 e 21 delle Norme di Attuazione (NdA) del PdR (Tav. R03).

Nei Tessuti urbani compatti a cortina gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:

a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di edilizia residenziale sociale;

b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti;

c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici

Superficie coperta (SCOP) (Art. 21.9):

1)  $SCOP \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore.

2)  $SCOP \leq 60\%$  della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

- Classe geologica: Classe II - fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44 NdA PdR)

- Giudizio di sensibilità paesistica: 3 - classe di sensibilità media (All. 1 del DdP) (Tav. Rall.01).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

#### 7.1.1 Licenza Edilizia n. 2020 del 14/06/1961

La pratica edilizia è stata presentata dalla società \_\_\_\_\_ in data 20/03/1961 con protocollo n. 1739, rilasciata il 14/06/1961 con il n. 2020 di protocollo (Atti 63933/1739/1961) e relazione di terza visita per licenza di occupazione (agibilità) del 01/04/1966.

Le opere hanno riguardato *"la costruzione di fabbricato di sette e nove piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con annesse autorimesse e magazzini nel primo piano cantinato"*.

#### 7.1.2 Licenza Edilizia n. 1118 del 09/05/1963

La pratica edilizia è stata presentata dalla società \_\_\_\_\_ rilasciata il 09/05/1963 con il n. 1118 di protocollo (Atti 1076/4215/1963)





e relazione di terza visita per licenza di occupazione (agibilità) del 01/04/1966.

Le opere hanno riguardato "la sistemazione interna e modifica delle opere autorizzate con Licenza n. 2020 (Atti 63933/1739/1961)".

## 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il magazzino risultava conforme rispetto all'ultimo titolo assentito e depositato presso il Comune di Milano.

*Si segnala che nella planimetria del piano cantine e box vengono indicate lato via Giambellino alcune aperture nei locali (eventuali e possibili "bocche di lupo"), tuttavia non presenti e, infatti, non rappresentate nei prospetti del fabbricato.*

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il magazzino risultava conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 13/11/2001.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

# 8 - CONSISTENZA

## 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie, laddove presenti, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), tenuto conto delle effettive quote di proprietà, come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
magazzino	mq.	39,0	100%	39,0
		<b>39,0</b>		<b>39,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

# 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard EVS 2016/2020 di TEGoVA).

## 9.2. Fonti d'informazione

### ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2024**

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 550,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 850,00

### ✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° Semestre 2024 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2024

Città: Settore Ovest

Zona: 61 Bande Nere - Giambellino

Tipologia: Depositi Magazzini s.p.p.

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 650,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

### ✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo 1° semestre 2025 - Annunci immobiliari**

#### - Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/05/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114751771/> (Tecnorete)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Ludovico il Moro

Superfici principali e secondarie: 50 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 55.000,00 pari a €/mq 1.100,00



Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 49.500,00 pari a €/mq 990,00

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101612317/> (Studio Biolcati)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Lorenteggio

Superfici principali e secondarie: 45 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 50.000,00 pari a €/mq 1.111,11

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 45.500,00 pari a €/mq 1.000,00

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/122212294/> (ProfessioneCasa)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Venosta

Superfici principali e secondarie: 90 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 75.000,00 pari a €/mq 833,33

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 67.500,00 pari a €/mq 750,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, tenuto conto dello stato conservativo dell'unità immobiliare, considerati i coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 800,00** per la tipologia magazzino.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino e locali di deposito	C2	39,0	€ 800,00	€ 31.200,00
				<b>€ 31.200,00</b>

### 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.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 31.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.560,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 700,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 28.940,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 29.000,00</b>

**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.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, considerata la regolarità edilizia e catastale del bene oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione aggiornata a mezzo P.C.T., dopo il precedente invio del 02/08/2025 all'esecutato, al creditore procedente e al creditore intervenuto a mezzo PEC (**All. 09**).

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.

#### ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titoli di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 05/09/2025

L'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella

