

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

RG 80/2020

Giudice Delegato: **Dott.ssa VINCENZA AGNESE**

Curatore: **Dott. MARCO DEL BIANCO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 002: unità immobiliare in Comune di Milano via Pietro Toselli N. 4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

-APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI SOLAIO

1) Bene in Milano via Pietro Toselli n. 4

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 203, particella 322, subalterno 19

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 31/10/2025, è stato possibile accedere all'unità alla presenza del sig. _____ e l'immobile risultava libero da persone ed arredato.

Contratti di locazione in essere

NO

In data 20/10/2025 la Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 6 ha comunicato quanto segue: "*OGGETTO: POSTA CERTIFICATA PROT. 342219/2025 – RICHIESTA CONTRATTI DI LOCAZIONE PER TRIBUNALE R.G. 80-2020* In riferimento alla richiesta in oggetto si segnala che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere pe i soggetti e gli immobili indicati".

Comproprietari:

	nato a	il	C.F.	per la
quota di proprietà di 1/3				
nato a	il	C.F.	per la quota di proprietà	
di 1/3				
nato a	il	C.F.	per la quota di proprietà di 1/3	

Prezzo al netto della decurtazione

da libero: **€ 209.000,00 (quota di 1/3 = € 69.666,00)**

da occupato: **NON ricorre il caso.**



LOTTO 002**Appartamento con annesso un vano di solaio****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI****1.1. Descrizione dei beni****-APPARTAMENTO E ANNESSO UN VANO DI SOLAIO**

In **Comune di Milano (MI) via Pietro Toselli n. 4**; appartamento ad uso abitazione **al piano primo** composto da un disimpegno, due locali, un locale cucina, un bagno con annesso un ampio terrazzo a livello ed un vano di solaio **al piano quarto sottotetto**.

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

Intestazione:

- Proprietà per **1/3**
- Proprietà per **1/3**
- Proprietà per **1/3**

Dati identificativi: Fg, 203 mappale 322 sub. 19

Dati di Classamento z.c.3 – categoria A/3 – cl. 4 – Cons. 4,0– Superficie catastale 72 mq Totale: escluse aree scoperte 64 mq Rendita catastale: € 537,12

Indirizzo: VIA PIETRO TOSELLI N. 4 Scala 2 piano 1-4

Dati derivanti: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

ULTERIORI VARIAZIONI NEL VENTENNIO:

Coerenze da Nord ed in senso orario:

dell'appartamento



corridoio comune da cui si accede, proprietà di terzi, via Toselli, altra unità di terzi a chiusura.

del vano di solaio:

corridoio comune da cui si accede, solaio di terzi, via Toselli, altro solaio di terzi.

NOTA BENE:

(Allegato N. 2: Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa)

NOTA BENE: Il Comune di Milano in data 14/11/2025 ha rilasciato il Certificato di Residenza dove si dichiara che “visti i dati registrati dal Comune di Seregno Certifica che nell’Anagrafe della Popolazione Residente il sig. _____ è nato il _____ in _____ c.f. _____ risulta iscritto all’indirizzo via Francesco Carlini n. 25 – Scala A - - Interno 6.

(Allegato N. 3: Certificato di residenza)

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed un piano di sottotetto, costruito agli inizi degli anni '60 del secolo scorso.

- struttura: in cemento armato ordinario;
- facciate: rivestite in pietra naturale al piano terra e intonacato e tinteggiate per i restanti tre piani;
- accesso del fabbricato: ampio portone a vetrata con intelaiatura metallica con porta di accesso pedonale a due ante;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: **sufficiente**.

2.2. Caratteristiche descrittive interne

-APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI SOLAIO

In **Comune di Milano (MI) via Pietro Toselli n. 4**; appartamento ad uso abitazione **al piano primo** composto da un disimpegno, due locali, un locale cucina, un bagno con annesso un ampio terrazzo a livello ed un vano di solaio al **piano quarto sottotetto**.



Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
 - pareti: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno e in cucina a tutt'altezza;
 - pavimenti: in piastrelle di ceramica in monocottura in tutti gli ambienti;
 - infissi esterni: in legno con vetro camera;
 - porta d'accesso: in legno tamburata di tipo blindato;
 - porte interne: nelle due camere in vetro e legno del tipo a "scorrere", in legno tamburato in cucina e bagno,
 - impianto citofonico: presente;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: di tipo centralizzato con corpi riscaldanti in ghisa;
 - acqua calda sanitaria: prodotta dall'impianto centralizzato;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca e doccia con piatto doccia;
 - impianto di condizionamento: assente;
 - altezza dei locali: si segnala che le altezze interne misurate, riferite ai vari locali, sono pari H= 2,93 m circa; nel disimpegno è presente una controsoffittatura con H= 2,41 m a filo pavimento; il solaio con copertura ad unica falda Hmax= 2,62 m circa
- **condizioni generali dell'appartamento:** in un **sufficiente** stato di manutenzione e conservazione.

Solaio:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: al "rustico".

(Allegato N. 11: Documentazione fotografica)

2.3. Certificazioni energetiche:

Assente.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.5. Certificazione di idoneità statica

Assente.



2.6. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, si prospetta con la facciata principale su via Pietro Toselli ed una facciata laterale su strada Privata Paolo Paruta ed ha destinazione residenziale; è ubicato nella zona semiperiferica n. 2 posta a Nord-Est di Milano. Il fabbricato è raggiungibile da piazzale Loreto, primario polo commerciale e direzionale del tessuto urbano del Comune di Milano, immettendosi direttamente in via Padova, da cui dista circa 2,25 km o da Cascina Gobba da cui dista circa 2,75 km e da cui è possibile collegarsi con la rete autostradale per Venezia, Torino e Bologna. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica edificati a partire dai primi decenni del '900. La zona si avvale di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica, di supermercati delle catene commerciali Coop e Pam e di un discount della catena commerciale Penny, di una farmacia comunale, di farmacie private, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, di un ufficio postale. A breve distanza dal fabbricato si svolge ogni lunedì il mercato comunale all'aperto di via CAMBINI. Dalla zona è agevolmente raggiungibile la Clinica San Carlo – Casa di Cura Polispecialistica di via BENADIR e l'Ospedale San Raffaele Turro di via STAMIRA D'ANCONA. Nelle immediate adiacenze del complesso condominiale è ubicato il PARCO Martiri Libertà iracheni, un ampio polmone a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero adibito a giardino pubblico. È inoltre agevolmente accessibile dal fabbricato la sede del Consiglio di zona di via Padova 118 con i tutti gli uffici utili alla vita della comunità. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti; risulta servita dalla linea del trasporto pubblico di superficie (bus n. 56) che, partendo più ad est dal quartiere Adriano, di recente formazione (posto al limite del Comune di Milano con il Comune di Sesto S. Giovanni), giunge direttamente al capolinea di p.le Loreto onde poter fruire delle linee M1 e M2 della metropolitana. Da via Toselli percorrendo circa 600 m è possibile fruire la linea delle MM2 (stazione di Cimiano). L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano primo (2° fuori terra) di un fabbricato avente destinazione residenziale di 5+ piani fuori terra oltre a piano di solaio e piano interrato priva di negozi al piano terra; non fruisce di servizio di portierato e non è dotato di ascensore; Si giunge alla unità immobiliare dall'ingresso principale condominiale del civico n. 4 di via Pietro Toselli tramite un portone di accesso pedonale accanto al quale sono posti i citofoni condominiali. Attraversato tale portone e percorso l'androne comune si percorrono le scale comuni prive di servo-scale e si giunge al piano primo. **L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 61 mq circa di appartamento oltre a 31 mq circa di terrazzo e 3,50 mq circa di solaio.**

Caratteristiche zona: semiperiferica.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Principali collegamenti pubblici: Bus 56 di trasporto pubblico prospiciente il fabbricato,

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 31/10/2025, è stato possibile accedere all'unità alla presenza del sig. _____ e l'immobile risultava libero da persone ed arredato.



3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

In data 20/10/2025 la Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 6 ha comunicato quanto segue: "OGGETTO: POSTA CERTIFICATA PROT. 342219/2025 – RICHIESTA CONTRATTI DI LOCAZIONE PER TRIBUNALE R.G. 80-2020 In riferimento alla richiesta in oggetto si segnala che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere pe i soggetti e gli immobili indicati".

(Allegato n. 4: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

in regime di separazione dei beni. coniugato e
regime di separazione dei beni. coniugato e in
gata e in regime di separazione dei beni. coniu-

A)-In forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE legittima per morte del sig. _____ deceduto il _____ regi-
strata all' UFFICIO REGISTRO di Milano in data 30/05/2000 al n. 12414 Volume 1997 e trascritta
presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ in data 20/12/2000 ai nn.66213/45333 **a favore**
_____ nata a _____ il _____ C.F. _____ per il diritto di PRO-
PRIETA' per la quota di 1/6, di _____ nato a _____ C.F. _____
per il diritto di Proprietà per la quota di 2/18, _____ nato a _____ il _____
C.F. _____ per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18,
_____ nato a _____ il _____ C.F. _____ per il diritto di PROPRIETA'
per la quota di 2/18 **contro** _____ nato a _____ il _____ per il diritto di PROPRIE-
TA' per la quota di 1/2.

Tale Successione concerne il bene oggetto sito in via Toselli n. 4 oltre al bene sito in Milano via Padova 175 e identificato in tale nota alla Sez. Urbana GR foglio 7 particella 706 sub. 25 da cui deriva l'unità attualmente al Nceu al foglio 203 particella 257 sub. 25 e ad un magazzino sito in Milano via Meucci 69 identificato al Nceu di Milano al foglio 149 particella 105 sub. 49 (**quest'ultimo** estraneo alla precedente procedura fallimentare).



NON RISULTA ESSERE TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

B)-In forza di **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** per morte della
 deceduta il
 registrata a Milano Il ATTI PUBBLICI.SUCC.RIMB.IVA al n. rep.332765/88888/24 in data 02/08/2024
 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/8 **a favore** di
 il
 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/24,
 nato a C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la quo-
 ta di 5/24, nato a C.F. per il diritto di
 PROPRIETA' per la quota di 5/24 e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano
 1^ ai nn.56489/42319 in data 05/08/2024.

Tale Successione concerne il bene oggetto sito in via Toselli n. 4 oltre al bene sito in Milano via
 Padova 175 ed identificato al Nceu al Fg, 203 mappale 257 sub. 25 e ad un magazzino sito in
 Milano via Meucci 69 identificato al Nceu di Milano al foglio 149 particella 105 sub. 49 estraneo
 alla presente procedura fallimentare.

NON RISULTA ESSERE TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Tale **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** è stata oggetto di **RETTIFICA** con nota trascritta presso il Servi-
 zio di Pubblicità di Milano 1^ in data 29/10/2024 ai nn. 71612/53163 contro

nata a il per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/9 **a favore** di
 nato a il C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la
 quota di 6/27, nato a per il diritto
 di PROPRIETA' per la quota di 6/27, nato a C.F.
 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/27.

È stata trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ in data 05/03/2025 ai
 nn.14341/10340 una **ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** - Pubblico Uffi-
 ciale: TRIBUNALE DI Milano emessa in data 17/12/2024 al n. 14363 di repertorio per morte di

nata a) il C.F. a favore di
 nato a C.F.

Precedenti proprietari

Oltre il ventennio l'immobile venne acquistato dai sigg. nata a
 pro quota di ½ e nato a il pro quota di
 ½ in forza di atto di compravendita stipulato in data 26/02/1976 al n.97908 di repertorio notaio
 Nerio Visentini – sede Busto Arsizio e trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ ai nn.
 5110/4092 in data 03/03/1976.



NON è stata prodotta alcuna CERTIFICAZIONE NOTARILE ventennale. Lo scrivente ha effettuato ispezioni mediante il servizio di consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27_ per nominativi alle date del 29/09/2025 e 09/10/2025 da cui si evince quanto sotto riportato.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Misure Penali**

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

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

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni: NESSUNA**

Ipoteca giudiziale: NESSUNA

Ipoteca legale: NESSUNA

- **Pignoramenti:**

-Pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ il 28/05/2018 ai nn.42077/29669 - Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI Milano emesso in data 28/04/2018 numero di rep.999/18 **contro** : nato a C.F. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/8 a favore di . sede Milano C.F. } per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/8 sull'unità negoziale (Richiedente avv. Cristina Longo).

Si annota che tale pignoramento grava sulle quote di 1/8 sia sull'unità oggetto della presente rela-



zione sia sul bene identificato oggetto della presente relazione sia sul bene identificato al Nceu di Milano al foglio 203 particella 257 sub. 25 ubicato in Milano via Padova N. 175 e su altri beni non oggetto del presente incarico.

- Altre trascrizioni: NESSUNA

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

(Allegato N. 5: Ispezioni ipotecarie)

(Allegato N. 6: Titolo di provenienza Oliva/Valotti)

6 CONDOMINIO

Il **CONDOMINIO** è amministrato dallo Studio Farina Amministrazioni Immobiliari con sede in via Numapompilio N. 4 - Milano tel. 02/43.91.15.93 che in data 23/10/2025 ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 35,17

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° ottobre al 30 settembre dell'anno successivo di ogni anno.

Spese ordinarie medie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: **€ 1.920,00 circa**

Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso (gestione 2025-2026) **ammontano a € 421,00.**

Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2024-2025) **ammontano a € 1.685,35 (preventivo 2024-2025)**

L'ammontare complessivo dell'insoluto **delle due gestioni (2024-2025 e 2025-2026)** ammontano complessivamente a **€ 2.106,35 alla data della dichiarazione.**

L'ammontare delle spese insolute comprensive degli anni precedenti delle unità sono pari a € 493,26 secondo quanto dichiaratoci nella dichiarazione fornita.

Le eventuali spese straordinarie condominiali deliberate ma non scadute; € 303,56 (per sostituzione contabilizzatori).

Il riscaldamento è centralizzato.



L'Amministratore dichiara che "eventuali formalità, vincoli, gravanti sul bene: nessuno."

(Allegato N. 7; Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute)

(Allegato N. 8; Regolamento di condominio)

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 il soggetto su cui pende una procedura fallimentare 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

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato una Variante al Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Il fabbricato risulta AZZONATO da vigente PGT in "ARU / Ambiti di rinnovamento urbano Titolo II – Capo VI Tessuti di rinnovamento urbano" normato dall'art. 23 del Piano delle Regole".

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

Su mia richiesta mi è stata fornita dalla Società MICRODISEGNO che gestisce l'Archivio del Comune di Milano le seguenti pratiche edilizie

-LICENZA PER OPERE EDILI rilasciata in data 27/11/1954 N. 2812 (Atti 107681/23998) per "costruzione fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione e negozi".

-LICENZA PER OPERE EDILI rilasciata in data 29/05/1959 (Atti 61473/13400/1955) per "modifiche opere autorizzate il 27/11/1954 con licenza in atti 107681/23998/54 confermate le condizioni tutte contemplate sulla predetta licenza".

-LICENZA PER OPERE EDILI rilasciata in data 10/07/1961 N. 2389 (Atti 223261/24465/1961) per "costruzione capannone varianti interne e di facciata a modifica e completamento delle opere autorizzate il 27/11/1954 con licenza N. 2812 atti 107681/23998/1954".

Si nota in quest'ultima licenza che, presumibilmente per un refuso, è indicato capannone anziché fabbricato.



Abitabilità

È stata rilasciata Licenza di Occupazione N. 455 in data 09/07/1964 (atti 223261/26465) con decorrenza del 03/04/1962.

(Allegato N. 9: Pratiche edilizie)

(Allegato N. 10: Licenza di occupazione)

7.2. Conformità edilizia: SI

Al sopralluogo l'appartamento staggito risultava conforme per configurazione planimetrica e distribuzione interna alle tavole di progetto delle licenze edilizie sopra indicate.

Si pone a conoscenza che nel corridoio che disimpegna i locali è stata realizzata una controsoffittatura con H=2,41 m circa sotto la controsoffittatura per alloggiare dei faretti. Trattasi di un'opera non strutturale.

7.3. Conformità catastale: SI

Al sopralluogo l'appartamento staggito risultava conforme alla planimetria catastale.

Si pone a conoscenza che nel corridoio che disimpegna i locali è stata realizzata una controsoffittatura con H=2,41 m circa sotto la controsoffittatura per alloggiare dei faretti che non è indicata sulla planimetria catastale.

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 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) come segue:



<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
APPARTAMENTO	mq.	61	100%	61,00
TERRAZZO	mq.	25	25%	6,25
TERRAZZO	mq.	6	10%	0,60
SOLAIO	mq.	3,5	20%	0,70
	TOTALE	95,5	TOTALE	68,6

Nota bene: Si pone a conoscenza che i balconi/terrazzi sino a 25 mq si calcolano con un coefficiente di omogeneizzazione di 25% e la restante metratura al 10%.

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 2.000 / prezzo max. 2.700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,8 / prezzo max. 9,4 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Quotazioni 2025

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili



Abitazioni in stabili di fascia media:

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo: € 3.126 - Valore medio: € 3.719 - Valore massimo: € 3.719

9.3 Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	68,6	€ 3.200,00	€ 219.520,00
			TOTALE	€ 219.520,00

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 002	€ 219.520,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.976,00
Prezzo base d’asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 208.544,00
LIBERO	
arrotondato	€ 209.000,00

Decurtazione per stato occupativo:

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni **NON SI RILEVA IL CASO**

arrotondato

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



L'immobile per accessi e disposizione planimetrica non risulta frazionabile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 24/11/2025

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 3) Certificato di Residenza
- 4) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute
- 8) Regolamento di Condominio
- 9) Pratiche edilizie
- 10) Licenza di Occupazione
- 11) Documentazione fotografica

