

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA FALLIMENTARE

RG 80/2020

COPIA PRIVACY

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

Curatore: **Dott. MARCO DEL BIANCO**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001: unità immobiliare in Comune di Milano via Padova N. 175



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**-APPARTAMENTO**

- 1) Bene in Milano via Padova N. 175
- Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
- Dati Catastali: foglio 203, particella 257, subalterno 25

**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:**

- ..... per la quota di proprietà di 1/3
- ..... per la quota di proprietà di 1/3
- ..... per la quota di proprietà di 1/3

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

- da libero: € 140.000,00 (quota di 1/3= € 46.666,00)
- da occupato: **NON ricorre il caso.**

**LOTTO 001**  
**Appartamento**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**1.1. Descrizione dei beni**

**-APPARTAMENTO**

In Comune di Milano (MI) via Padova N. 175 della scala "B"; appartamento ad uso abitazione al piano terzo composto da un disimpegno d'ingresso, due locali, un cucinino e un bagno.

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

**Intestazione:**

- ..... Proprietà per 1/3
- ..... Proprietà per 1/3
- ..... Proprietà per 1/3

**-Dati identificativi: Fg, 203 mappale 257 sub. 25**

Dati di Classamento: categoria A/3 – cl. 3 – Cons. 3,5 – Superficie catastale 48 mq Totale: escluse aree scoperte 48 mq Rendita catastale € 397,67

Indirizzo VIA PADOVA N. 175 Piano 3

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

**ULTERIORI VARIAZIONI NEL VENTENNIO:**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2009**

Fg, 203 mappale 257 sub. 25 VIA PADOVA N. 175 Piano 3T z.c.3- cat. A/3 – cl. 3 – Cons. 3,5 - € 397,67

Dati derivanti da: Variazione del 03/04/2009 (Pratica n. MI0284413 in atti dal 03/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 24349.1/2009)

### Coerenze da Nord in senso orario:

vano ascensore, scale comuni e pianerottolo da cui si accede, unità di terzi, via Padova, altra proprietà di terzi a chiusura.

### NOTA BENE:

-----

(Allegato n. 2: Catasto)

**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. ....risulta iscritto all'indirizzo via .....

(Allegato n. 3: Certificato di residenza)

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito tra la fine degli anni '50 ed inizi anni '60 del secolo scorso.

- struttura: in cemento armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con lastre di pietra naturale;
- accesso del fabbricato della scala "B": porta a doppia anta con intelaiatura metallica;
- scala interna condominiale: con gradini in marmo a rampe parallele;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: è presente un servizio di portineria in apposito gabbiotto ubicato all'ingresso della scala "A";
- condizioni generali dello stabile: **in complessivamente sufficienti** condizioni di manutenzione e conservazione.

### Caratteristiche descrittive interne

#### -APPARTAMENTO

In **Comune di Milano (MI) via Padova N. 175 della scala "B"**; appartamento ad uso abitazione **al piano terzo** composto da un disimpegno d'ingresso, due locali, un cucinino e un bagno.

**Appartamento:**

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
  - pareti: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza h= 2,60 m circa e in cucina fino ai sotto pensili;
  - pavimenti: in moquettes poggiate su preesistente pavimentazione; in piastrelle di ceramica in monocottura nel bagno e nel cucinino;
  - infissi esterni: in alluminio con vetro camera, in legno con vetro semplice, in bagno in legno con doppi vetri
  - porta d'accesso: in legno tamburata di tipo blindato;
  - porte interne: in legno;
  - impianto citofonico: presente;
  - impianto elettrico: sotto traccia;
  - impianto idrico: sotto traccia;
  - impianto termico: di tipo centralizzato a "pavimento";
  - acqua calda sanitaria: con bolier posizionato nel bagno;
  - servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
  - impianto di condizionamento: assente;
  - altezza dei locali: si segnala che le altezze interne misurate, riferite ai vari locali, sono pari H= 2,91 m circa
- **condizioni generali dell'appartamento: complessivamente in un sufficiente stato** manutentivo: si segnalano comunque le mediocri condizioni di manutenzione dei serramenti esterni.

(Allegato N. 10: Documentazione fotografica)

**2.3. Certificazioni energetiche:**

Assente.

**2.4. Certificazioni di conformità degli impianti**

Assenti.

**2.5. Certificazione di idoneità statica**

Non ci è stata fornita dall' Amministratore se sia stata effettuato il C.I.S. sebbene richiesto.

**2.6. Breve descrizione della zona**

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, si prospetta su via Padova ed ha destinazione residenziale ed 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 2,5 km o da Cascina Gobba da cui dista circa 2,5 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 tra cui la Banca BPM sita in via Padova, di negozi di diversa tipologia merceologica, di supermercati delle catene commerciali Coop e Pam e un supermercato 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. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ad uso abitativo ed è posta al piano terzo (4° fuori terra) di un fabbricato avente destinazione residenziale di 9 piani fuori terra oltre ad un interrato ed è composto da due accessi di cui il civico 175 scala "A" e scala "B"; fruisce di servizio di portierato con un gabbiotto, dove è presente un custode, posto all'accesso della scala "A". L'unità in oggetto presenta un affaccio sul cortile comune e un secondo affaccio sui via Padova. Si giunge a tale unità immobiliare dall'ingresso principale condominiale del civico n. 175 scala "B" e dopo aver superato il portone di accesso si percorre una scala composta da alcuni gradini e si giunge al pianerottolo del piano rialzato dove è possibile fruire dell'ascensore **L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 49 mq circa, L'unità è priva di balconi e/o terrazzi e di cantina e/o 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 al fabbricato 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 su eventuali contratti locativi)

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

- ..... **proprietà 1/3**, coniugato e in regime di separazione dei beni.
- ..... **proprietà 1/3**, coniugato e in regime di separazione dei beni.
- ..... **proprietà 1/3**, coniugata e in regime di separazione dei beni.

**A)**-In forza di **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** legittima per morte del sig. .... deceduto il 13/06/1997 registrata 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** di .....per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6, ..... per il diritto di Proprietà per la quota di 2/18, ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18, ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18 **contro** ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Tale Successione concerne il bene oggetto sito in via Padova N. 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 con i dati dell'unità immobiliare della presente relazione peritale oltre ad un appartamento sito in via Toselli n. 4 in Milano identificato al foglio 203 particella 322 sub. 19 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 TRASCRTTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

**B)**-In forza di **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** per morte della sig.ra .... deceduta il 29/03/2024 registrata a Milano II 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 ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/24, ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/24, ..... 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 Padova N. 175 attualmente identificato al Nceu al foglio 203 particella 257 sub. 25 con i dati dell'unità immobiliare della presente relazione peritale oltre ad un appartamento sito in via Toselli n. 4 in Milano identificato al foglio 203

particella 322 sub. 19).

**NON RISULTA ESSERE TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Tale DENUNCIA DI SUCCESSIONE è stata oggetto di RETTIFICA con nota trascritta presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ in data 29/10/2024 ai nn. 71612/53163 contro ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/9 a favore di ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/27, ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/27, ..... 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 Ufficiale: TRIBUNALE DI Milano emessa in data 17/12/2024 al n. 14363 di repertorio per morte di ..... a favore di .....

,

**Precedenti proprietari**

Oltre il ventennio l'immobile venne acquistato dai sigg. .... **pro quota di ½ e .....pro quota di ½** in forza di atto di compravendita stipulato in data 10/12/1980 ai nn.49348/4305 di repertorio notaio Lucio Pentangelo – sede Milano e trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ ai nn. 47288/38760 in data 18/12/1980.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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.

- (Allegato N. 5: Ispezioni ipotecarie)
- (Allegato N. 6: Titolo di provenienza .....)

**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 l' 28/05/2018 ai nn.42077/29669 - Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI Milano emesso in data 28/04/2018 numero di rep.999/18 **contro** ..... **per il diritto di PROPRIETA'** per la quota di 1/8 a favore di ..... **per il diritto di PROPRIETA'** per la quota di 1/8 sull'unità negoziale (Richiedente avv. ....).

Si annota che tale pignoramento grava sulle quote di 1/8 sia sull'unità oggetto della presente relazione sia sul bene identificato al Nceu di Milano al foglio 203 particella 322 sub. 19 ubicato in Milano via Toselli N. 4 e su altri beni non oggetto del presente incarico.

Tale pignoramento è stato annotato di RESTRIZIONE DEI BENI annotato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano l' ai nn.23237/2844 in data 28/03/2022. Relativamente ad un bene non oggetto della presente procedura fallimentare.

- **Altre trascrizioni: NESSUNA**

-

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

-----  
**6 CONDOMINIO**

**Il CONDOMINIO** è amministrato dallo Studio Amministrazioni arch. Fausto dello Iacono con sede in Milano via Padre Placido Riccardi n. 25-20132 Milano tel. 02/2566482 che in data 19/09/2025 ha fornito le informazioni che seguono.

Premetto che ho sollecitato più volte ad avere informazioni più complete ma ci ha fornito in data 6/11/2025 tali scarse informazioni e lacunose:

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 12,20 millesimi

Millesimi di riscaldamento: mc 143,20

**1. Spese di gestione condominiale**

Non sono state fornite indicazioni circa il periodo di gestione. Sono stati forniti **esclusivamente** le seguenti indicazioni:

SALDO 21/22: -153,90

SALDO 22/23: - 11,54

SALDO 23/24: - 1.147,56

SALDO 24/25 PREV. 2.508,00

Ci ha dichiarato che non è stato "effettuato il CIS e che non c'è ETERNIT".

**Il riscaldamento è centralizzato.**

L'Amministratore dichiara che "non è stato effettuato il C.I.S."

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

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.

#### 6.5. 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:

Il fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

-Licenza per OPERE EDILI rilasciata in data 25/09/1958 (Atti 168915/35542) per "costruzione fabbricato di nove piani e sette fuori terra)".

-Licenza per OPERE EDILI rilasciata in data 05/07/1959 (Atti 133648/28788) per "modifiche delle opere autorizzate il 25/09/1958 con L.E. N. 2924 (Atti 168915/35542)".

#### Abitabilità

È stata rilasciata la LICENZA DI OCCUPAZIONE in data 14/08/1964 N. 513 (Atti 223747/40448) con decorrenza dal 23/08/1960.

(Allegato N. 8: Pratiche edilizie)

(Allegato N. 9: Licenza di Occupazione)

#### 7.2. Conformità edilizia: SI

Sulla base della base del sopralluogo espletato si può attestare che l'unità in oggetto è conforme alle tavole di progetto delle Licenze Edilizie sopra indicate.

#### 7.3. Conformità catastale: SI

Al sopralluogo l'appartamento oggetto della presente relazione per perimetrazione e per conformazione della distribuzione interna risulta conforme alla planimetria catastale.

Si rileva che è stato invertita la dizione cucina dove attualmente c'è il bagno e con la dizione bagno dove attualmente è ubicato il bagno. Trattasi di un errore scritturale.

Si tratterà, da parte di presentare, da parte dell'aggiudicatario, una nuova scheda in aggiornamento catastale con il sistema informatico DOCFA, da parte di un tecnico asseverante per una migliore identificazione grafica.

## 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.	49	100%	49,00
	TOTALE	<b>49</b>	TOTALE	<b>49,0</b>

## 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 2021

Comune: Milano

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

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 2.000 / prezzo max. 2,700 (€/mq)

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

### Borsino Immobiliare

#### Quotazioni 2025

Comune: Milano

-Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

-Posizione/zona: semiperiferia/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo € 3.126/ medio: € 3.719/massimo: € 4.312

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	49,0	€ 3.000,00	€ 147.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 147.000,00</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>	€ 147.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.350,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni <b>LIBERO</b>	€ 139.650,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 140.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni <b>NON SI RILEVA IL CASO</b>	€ 0,00
	<b>€ 0,00</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.**

#### 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. Pratiche edilizie
9. Licenza di Occupazione
10. Documentazione fotografica