

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 396/2025

data prima udienza comparizione: 06/03/2026 ad ore 10:50

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa Trentini
CUSTODE GIUDIZIALE: avv. F. Riccioppo

precedente: [REDACTED]

interventuti: [REDACTED]

esecutati: [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE revisione aggiornata al 24.02.26



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **cell:** 347.8729579

Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in via d'Annunzio, 1, Milano

UNITÀ NEGOZIALE 1 - Immobile 1

Indirizzo: via G.D'Annunzio, 1 Milano

Dati Catastali: **Fg 435 Part 221 Sub 701**

Categoria: **A/10** [uffici e studi privati piano Rialzato + S1, ZONA CENSUARIA 1,2, CLASSE 4 vani 4,5, Rendita: Euro 3.834,69

Dati di superficie: Totale: 133 m2 Totale escluse aree scoperte b): 133 m2 (**catastali**)

Dati superficie da rilievo **CTU: 136,28**

Stato occupativo: LIBERO GIURIDICAMENTE: esiste un contratto (*usi diverso dall'abitativo*) nella quale l'esecutata [REDACTED] concede in locazione i locali staggiati risalente al 17/01/2011. Durata del contratto 6 anni cioè dal 17/01/2011 al 16/01/2017. **Al momento la validità del contratto è decaduta (ALL. 5)**

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Valore lotto 01 commerciale > **€ 572.376,00 (*)**

Valore base d'asta > **€ 535.000,00 (**)**

Valore Base d'asta occupato > **€ 471.000,00 (**)**

UNITÀ NEGOZIALE 1 - Immobile 1**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

- **(da Atto di provenienza 2004 – notaio Sormani Milano – Rep. N. 311494 Racc. n. 67069::** Appartamento ad uso ufficio su due piani rialzato e seminterrato, composto da locale ingresso al piano rialzato ed ampio locale oltre archivio e servizio al piano seminterrato il tutto unito da scala interna di proprietà;

- **(da rilievo CTU):** “- locali con originaria destinazione a Ufficio A/10 così composti: al piano rialzato/piano terra, sbarco ascensore dell'ascensore, una entrata/disimpegno con un primo spazio reception si sviluppa una piccola scala interna (gradini) che porta due piccole stanzette ricavate sul fronte di via d'Annunzio; scendendo la scala principale che conduce al piano interrato, corridoio che dà su una serie di stanze meglio descritte nell'apparato grafico allegato a questa relazione; **(ALL.1, ALL.6)**

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Unità negoziale 1 per diritto di proprietà degli immobili come segue:

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 (da nota di trascrizione pignoramento prot. Richiesta MI543569/1 del 2025

1.3. Identificati all' Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio Milano 1 come segue:

Indirizzo: via G.D'Annunzio, 1 Milano

Dati Catastali: **Fg 435 Part 221 Sub 701**

Categoria: **A/10** [uffici e studi privati piano Rialzato + S1, ZONA CENSUARIA 1,2, CLASSE 4 vani 4,5, Rendita: Euro 3.834,69

Dati di superficie: Totale: 133 m2 Totale escluse aree scoperte b): 133 m2 (**catastali**)

Dati superficie da rilievo **CTU:** mq **136,28**

Data presentazione planimetria catastale: 09/10/2003 – Estrazione Data: 28/11/2025 - n. T173701/2025105719 - Richiedente: BNCMNL62C13F205K (**ALL.3**)

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio 28/11/2025 (e dati desunti da ADE Codice richiesta C00138252015)): confermata quella della procedura.

1.4. Coerenze (confini in senso orario)

Da Atto di provenienza

da Atto di provenienza 2004 – notaio Sormani Milano: coerenze: in contorno da nord e proseguendo in senso orario del locale al piano rialzato proprietà di terzi, enti comuni, ascensore condominiale, proprietà di terzi, viale D'Annunzio; ale al piano seminterrato proprietà di terzi, androne di ingresso, proprietà di terzi, Viale D'Annunzio "

CTU > confini: degli spazi al piano rialzato: da Nord in senso orario spazi comuni condominiali blocco ascensore scale comuni via Gabriele D'Annunzio altra unità abitativa di pianerottolo

degli spazi a piano seminterrato: da Nord in senso orario > androne di ingresso e cortile comune, altra unità abitativa, androne carraio, via Gabriele D'Annunzio, altra proprietà contigua e altra unità immobiliare;

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 della zona

Comune di MILANO

Fascia/zona: zona semi centrale tra la Conca del Naviglio , la Darsena e viale Papiniano. Presenza di attrezzature collettive, spazi aperti, servizi sanitari, commerciali e amministrativi oltre a una densa intensa attività sociale serale e nei fine settimana.

Tipologia prevalente: residenziale e commerciale al minuto

Destinazione: ufficio

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

Principali collegamenti pubblici:

- Bus: 2
- Metro: MM2 pta Genova
- Tram: 14

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 6) ;

Edificio: l'edificio nel quale è inserito il bene staggito è un palazzo con fronte contiguo ad altri palazzi; composto da otto piani fuori terra +1 piano solaio/soffitta e un piano cantine; L'edificio è dotato di una scala di accesso ai piani.

Struttura: travi e pilastri in cemento armato e muratura piena con tamponamenti in laterizio, copertura parzialmente a falde in coppi;

Facciate: le facciate fino al primo piano sono coperte in lastroni di travertino non liscio, grezzo; dal primo piano a salire la facciata è caratterizzata da un intonaco plastico color amaranto scolorito. Presenti piccole modanature bianche a contorno degli infissi.

La copertura (dall'osservazione tramite Google maps aerofotogrammetria) a due falde con manto di copertura in laterizi (marsigliesi) apparentemente in buono stato.

accesso: l'accesso al palazzo avviene direttamente dalla via d'Annunzio tramite un portone in ferro verniciato e vetrate trasparenti.

ascensore : presente al piano

condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottimali con condizioni manutentive ottime

L'unità immobiliare pignorata è uno spazio su due livelli con accesso dall'androne adiacente alla portineria. L'unità/l'appartamento presenta un'unica esposizione cioè quella su via d'Annunzio sulla quale affacciano sia le finestre del piano seminterrato sia le finestre del piano rialzato.

2.1. Caratteristiche descrittive interne (ALL. 6)

L'ufficio:

Altezza dei locali: p. rialzato h. mt. 3.08; piano seminterrato: h 2.80

Esposizione: 4 finestre affacciano a S/O su via d'Annunzio, così come le esposizioni del seminterrato; porta di uscita sul retro seminterrato a nord (su cortile interno);

Porta di accesso: sull'androne in legno blindato, sul retro in ferro e vetro.

Infissi esterni: piano rialzato > legno pitturato trasparente con vetrocamera;

piano interrato > materiale ferroso pitturate nero, con vetri smerigliati al momento schermate con adesivi opachi

Sistema di oscuramento: tapparelle a nastro

Porte interne: tamburate in legno

Pareti: principalmente in cartongesso finito a pittura;

pavimenti: generalmente parquet lamellato sintetico flottante; in bagno (semi interrato) ceramiche monocottura gialle e bianche con rivestimenti h 1.80 analoghi;

cantina: /

impianto citofonico: audio;

impianto elettrico: sotto traccia non verificabile la posa ma funzionante con derivazioni non a norma); Nessuna certificazione inerente all'impianto detenuta o rinvenuta.

impianto idrico: sotto traccia; Nessuna certificazione inerente all'impianto detenuta o rinvenuta.

impianto termico: Il bene (due unità) non sono dotate di impianto di riscaldamento centralizzato;

ACS: prodotta da **scaldabagno ad accumulo 50/80 lt Comfè**

servizio igienico: un solo servizio igienico al piano seminterrato

impianto di condizionamento/climatizzazione: presenti fan coil distribuiti in zone ad hoc, trasportabili

Breve descrizione della zona: il quartiere è caratterizzato dalla presenza della darsena con le relative attrazioni che la stessa comporta, all'interno di uno dei punti più nevralgicamente più attivi, sotto il punto di vista della fornitura di servizi al pubblico, soprattutto per lo svago e la ristorazione. La maggior parte dell'utenza è residenziale negli edifici con anche la presenza di una nutrita percentuale di terziario ad uffici.

2.2. Certificazioni energetiche (ALL. 10):

Presso il catasto energetico, con interpello diretto del 04/0272026 non compaiono APE

NB Il bene, per come si presentava nel momento del sopralluogo, non aveva la medesima divisione prevista nella planimetria catastale ed è adibito a centro massaggi. Migliore descrizione al punto 7 di questo elaborato peritale.

attivi. Esiste registrato l'APE n. 1514600734410 scaduto il 20/04/2020 (decennale).

2.3 Certificazioni di conformità degli impianti: non reperita

2.4 Certificazioni di idoneità statica: non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo del 28/11/2025, erano presenti il sottoscritto e due impiegate del centro Massaggi [REDACTED]. All'interpello presso l'Agenzia Dp1Ut Milano 1 Milano Lombardia dell'Agenzia dell'Entrate, attivi a nome di [REDACTED] Foglio 435 Particella 221 Subalterno 701 ed in merito alla richiesta di contratti di locazione " *in evasione alla sua istanza inviata a quest'ufficio tramite la sottoscritta e-mail e la PEC 448603 del 25 relativa al procedimento di esecuzione immobiliare R.G. e tre 9/6/2025 si comunica che dalla banca dati dell'anagrafe tributaria a nome degli esecutati eccetera dal 2000 ad oggi non risultano in qualità di locatore e con i dati catastali indicati contratti di locazione stipulati registrati e a tutt'oggi in vigore*" Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano Ufficio Territoriale di Milano I – team gestione e controllo atti 2 area 2

(ALL.5). Viene altresì riportato verbalmente dal funzionario A.d.E. che il contratto indicato venne chiuso il 01/06/2012.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari: a favore di [REDACTED] con atto del 03/06/2008 Pubblico ufficiale FANUZZI IVO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 14817/1491 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Nota presentata con Modello Unico n. 20744.1/2008 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 11/06/2008 sede in [REDACTED] diritto di: proprietà per 1/1 contro [REDACTED] Dati desunti dagli atti in archivio PCT e dalla visura T173701/2025 28/11/2025 (ALL. 3) e Nota trascrizione Pignoramento e certificato ipotecario (agli atti.2) **(ALL.)**

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio le risultanze sono le seguenti:

- dal 26/11/2004 l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] per acquisto effettuato in forza di compravendita in autentica del notaio Pietro Sormani di Milano in data 26 novembre 2004 repertorio 31 1494/67069 trascritta presso l'agenzia del territorio di Milano servizi di pubblicità immobiliare circoscrizione di Milano 1 in data 1 dicembre 2004 i numeri **RG 96176 RP 58451** dai proprietari [REDACTED] **(ALL.2)**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Posto quanto indicato nel certificato storico catastale, la visura storica, i certificati ipotecari, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza (1) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto **(ALL.2)** mediante consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate, risulta quanto segue:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** /
- **Misure Penali:** /
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** /
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** vedi punto 7 di questa relazione

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'agenzia del territorio di Milano servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione Milano 1 in data **24 aprile 2013** nr.**21171/3155** a favore di condominio in Milano Viale Gabriele D'Annunzio 1 con sede in Milano CF 80307580151 contro [REDACTED] per l'importo complessivo di euro 22.000 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 20 dicembre 2012 repertorio nr.46370;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'agenzia del territorio di Milano servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione Milano 1 in data **29 settembre 2021** ai nr.**75216/13431** a favore di Condominio di viale D'Annunzio 1 con sede in Milano CF 80307580151 contro [REDACTED] per l'importo complessivo di 21.000 € in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 17 agosto 2021 rep. 31365
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia delle entrate di Milano territorio servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1 in data **19 settembre 2024** nr.**60925/9895** in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 1 dicembre 2004 ai nr 96177/19729 originariamente a favore di Deutsche Bank mutui S.p.A. con sede in Milano CF 08226630153 (ora *Dora SPV Srl società unipersonale con sede legale in Conegliano Via Vittorio Alfieri 1, CF 0533237026 a seguito di cessione di crediti in data 22 dicembre 2022 ai sensi dell'articolo 58 decreto legislativo 385 del 93*) a garanzia di un mutuo di originari euro 350.000.

Trascrizioni:

- **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Milano territorio servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1 in data **1 luglio 2025** ai nr. **47030/33780** a favore del condominio di viale D'Annunzio 1 CF 80307580151 contro la società [REDACTED] sino alla concorrenza di euro 18.905,79 oltre ulteriori spese legali ed interessi (con l'avvertenza che nota è stato riportato come codice fiscale della società sopraindicata il numero di iscrizione della Company House 00006451617)

NB: Eventuali note/osservazioni: / la società [REDACTED] era cessata e cancellata dal registro, è stata oggetto di procedura di restoration come agli atti d'ufficio;

6 CONDOMINIO (ALL.8)

Contabilità condominiale Studio Ferrari/Papetti sas – via Omboni, 6 – studiofpf@libero.it

Riparto Preventivo 1/4/2025 - 31/03/2026 € **3.174,21**

Riparto Consuntivo 1/4/2024 - 01/03/2025 - € 3.024,88

Totale spese sospese: € 6.199,09

Conteggi relativi all'anno in corso (inteso come 2025 concluso e l'anno precedente inteso come 2024.

Non è stato tenuto conto dei conguagli dovuti agli anni precedenti

- non sono state deliberate spese straordinarie e/o in previsione;
- non è presente super condominio ne un'amministratore di super condominio
- non sono presenti cause legali in corso che coinvolgono il condominio o promosse dal condominio stesso; **Non pervenuto**

I millesimi di spese generali sono **46,419**, quelli di proprietà sono **44,204**.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene. **(ALL.6)**



NB 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima **(06/02/2026)**.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Le scale interne non sono transitabili da persone portatrici di handicap fisici. Non è presente un ascensore al piano raggiungibile dal piano terra/strada **(ALL.6)**

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Conformità urbanistico/edilizia

Il bene pignorato fa parte di un edificio di civile abitazione costruito anteriormente al **1967** ma i quali atti di fabbrica - con riferimento alla comunicazione ricevuta dalla Direzione Rigenerazione Urbana il 20/02/2026 ma inoltrata tramite PEC al sottoscritto solamente il 23/02 - non risultano ad oggi reperibili. Il medesimo giorno, il medesimo ufficio, ha comunicato la presenza di una pratica edilizia risalente al

L'azonamento dell'edificio corrisponde al PGT del Comune di Milano di cui si riportano gli estremi normativi di intervento: NAF - Centro Storico

NAF nuclei antica formazione, Centro Storico Art. 19.2 – Art. 21 – Fascia di 100 mt dalle sponde di navigli e canali (Art. 42.4 NTA PCT)**Documentazioni recuperate:**

- DIA ZONALE 1 del 23.06.2008 -NR. 911511/2008 -TAV.1 + TAV.2
- DIA PG 0116519 del 15.07.2003 Variante ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001
- Tavole di riferimento con gialli e rossi e disposizioni concessorie

A seguito del sopralluogo peritale si è verificata la **NON CONFORMITÀ CATASTALE DEI LOCALI**.

- In riferimento all'ultima scheda catastale risalente al 09/10/2003 – *cioè quindi prima del contratto di compravendita del 2004 riportato in perizia* - **la disposizione interna è stata variata o meglio non rispettata.**-

La disposizione attuale dei locali interni è stata suddivisa con la DIA del 2008; all'attualità la disposizione non corrisponde a quanto depositato in catasto. Nello specifico: allo spazio indicato come **ingresso ufficio** è stata variata la disposizione interna, con la formazione di due piccole stanze a un livello leggermente superiore a quello dell'entrata al pianerottolo condominiale;

N.B. Si segnala anche la presenza di una soletta strutturale, aggettante sulla scala, non presente nei progetti e quindi non dotata di progetto statico. (FOTO 5+6 pag. 2 ALLEGATO FOTOGRAFICO)

Conformità catastale: NON CONFORMITA' (manca nuova scheda con soluzione DIA 2008)

Conformità edilizia: NON CONFORMITA' (soletta entrata)

La planimetria catastale non corrisponde a quanto rilevato, come esposto precedentemente.

Qui di seguito alcuni costi ex ante prevedendo le possibili lavorazioni:

- Progetto della soletta esistente e non trovata in alcuna documentazione fornita dal U.T. del comune: **2000 €**
- Deposito documentazione DOCFA (nuova scheda catastale) **600 €**

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Immobile 01				
A/10 ufficio	mq	136,28	1	136,28
TOTALI	mq	>	>	136,28

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 il 28/11/25, al lordo delle murature interne ed esterne, muri d'ambito al 50%, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue: (Norma UNI 10750:2005 e bene e pertinenze **mq 136,28**

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto, 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 trend al rialzo del mercato immobiliare milanese porta necessariamente alla considerazione che nella media dei prezzi, attualmente quelli al rialzo siano i più aderenti al mercato attuale.

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.

N.B. Rispetto ad una media dei prezzi calcolati e considerati, si è voluto – *per la particolare disposizione dei luoghi e loro effettiva disposizione interna* – applicare una riduzione del 5% del prezzo iniziale, *quello cioè estrapolato considerando prezziari pubblicati, agenzie, medie istituzionali e siti dedicati*, per tenere in considerazione l'attuale stato del bene.

Valore stimato per la residenza A/10, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti ai beni. **4.200 €/mq**

9.2 Fonti d'informazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq.	valore complessivo
Uffici e studi privati	A/10	136,28	€ 4.200	€ 572.376

AGENZIA DELLE ENTRATE

vendita >OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 — pta Genova, S.Vit-tore, p.ta Ticinese - Valori relativi all'Agencia del Territorio. - Comune: Milano – Tipologia Abi-tazioni tipo civile – buono € /mq **3.200/5.000**

locazione > **14/24 €/mq clausola 18???**

BORSINO IMMOBILIARE

vendita > 1° semestre 2025 — pta Genova, p.ta Ticinese - Valori relativi all'Agencia del Territo-rio. - Comune: Milano – Tipologia Abitazioni tipo civile – valore medio/massimo € /mq **4.300/4.800**

locazione > **19/22 €/mq**

vendita >Requot – 1° semestre 2025 — analisi ad hoc – descrizione puntuale € /mq **4.300**

AGENZIE DI ZONA – Milano – (Dhone, Immobiliare/Idealista/FenixGiam) dai **5.200 >6.300 €/mq**
(Id Immobiliare on Line, Idealista, Savills, LaDIMORA, Linea casa Real Estate Agency)

DESCRIZIONE VALORE immobile 1	VALORE
Milano via d'Annunzio, 1	
VALORE IMMOBILE 1	572376,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	28618,80
SPESE CONDOMINIO (non presenti)	6199,00
STIMA DANNI DA RIPARARE / interventi sanatoria	2600,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	534958,20
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	534958,20
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	470763,22

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

Adeguamenti alla stima

Quelle descritte sopra.

Valore lotto 01 commerciale > € 572.376,00 (*)

Valore base d'asta > € 535.000,00 (**)

Valore Base d'asta occupato > € 471.00,00 (**)

(*) arrotondamenti per difetto

(**) arrotondamenti per eccesso

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non esiste un canone ma un'indennità di occupazione senza titolo opponibile alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile allo stato attuale.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

NB 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 uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione finale.

Criticità che è duopo ricordare:

- difformità planimetrica
- progetto soletta piano rialzato

12 ALLEGATI

1. PLANIMETRIA + ESTRATTO DI MAPPA + PROPRIETÀ
- 1bis. DIA ZONALE 1 2008 + RIFERIMENTI NORMATIVI
2. ISPEZIONI IPOTECARIE IMM + IPOTECARIE atti
3. VISURA STORICO ANALITICA + IPOTECARIA
4. TAVOLE DI VARIANTE DIA 2004
5. RICHIESTA A.D.E + CONTRATTO DI LOCAZIONE
6. ALLEGATO FOTOGRAFICO 396/25
7. REGOLAMENTO CONDOMINIALE GABRIELE D'ANNUNZIO
8. CONTEGGI CONDOMINIO
9. ATTO PROVENIENZA 2004 + TRASCRIZIONE
10. NO APE
11. VALUTAZIONI PUBBLICATE
12. ESTRATTI PGT
13. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi 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/o email comunicata dagli stessi interessati

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

il tecnico estimatore, Milano

revisione 24/02/2026

Emanuele Bianchi