

Tribunale Ordinario di Milano

SECONDA SEZIONE CIVILE E CRISI D'IMPRESA

RG. 763/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Laura De Simone**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 10: Unità immobiliari in ARZAGO D'ADDA (BG)
Via Claudio Monteverdi 3



INDICE SINTETICO

Arzago d'Adda (BG), Via Claudio Monteverdi 3

Dati Catastali

Corpo	Categoria		Piano	Dati catastali		
				Foglio	Parti- cella	Sub.
10a	C/6	Rimesse, Autorimesse	PT	4	3071	38
10b	C/6	Rimesse, Autorimesse	PT	4	3071	39
10c	C/6	Rimesse, Autorimesse	PT	4	3071	40
10d	C/6	Rimesse, Autorimesse	PT	4	3071	41

Stato occupativo

Corpo 10a: libero

Corpo 10b: libero

Corpo 10c: libero

Corpo 10d: libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo 10	Dati catastali			Stato occupa- tivo	Prezzo al netto delle decurtazioni
Unità	Foglio/ Particella/ Subalterno				
10a – Posto Auto	4	3071	38	da libero:	1.600,00 €
10b – Posto Auto	4	3071	39	da libero:	1.600,00 €
10c – Posto Auto	4	3071	40	da libero:	1.600,00 €
10d – Posto Auto	4	3071	41	da libero:	2.000,00 €

Lotto 10

Posti Auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Corpo 10a

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Arzago d'Adda (BG) via Claudio Monteverdi n. 3, posto auto al piano terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

In assenza di atto di pignoramento, la procedura riguarda la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, oggetto di liquidazione giudiziale, intestata a F.LLI GRISI S.R.L., nessun altro comproprietario risulta dai registri immobiliari.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arzago d'Adda come segue (all./4)

Intestati: F.Lli Grisi S.R.L. Proprietà 1/1
dati identificativi: fg.4, part. 3071, sub. 38
dati classamento:
Rendita: €12,81
Categoria: C/6 - Classe 1 – Consistenza 8 Mq
Indirizzo: via Claudio Monteverdi n. 3 – piano T

1.4 Coerenze

del posto auto 10d
Nord: altra unità immobiliare (Mapp.2995)
Est: altra unità immobiliare (Sub.37)
Sud: Area cortilizia (sub. 1)
Ovest: altra unità immobiliare (Sub.39)

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

Voce non applicabile: procedura di liquidazione giudiziale e non di esecuzione immobiliare; nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 10b

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Arzago d'Adda (BG) via Claudio Monteverdi n. 3, posto auto al piano terreno.

1.2. Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

In assenza di atto di pignoramento, la procedura riguarda la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, oggetto di liquidazione giudiziale, intestata a F.LLI GRISI S.R.L., nessun altro comproprietario risulta dai registri immobiliari.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arzago d'Adda come segue (all./1)

Intestati: F.Lli Grisi S.R.L. Proprietà 1/1
dati identificativi: fg.4, part. 3071, sub. 39

dati classamento:

Rendita: €12,81

Categoria: C/6 - Classe 1 – Consistenza 8 Mq

Indirizzo: Via Claudio Monteverdi n. 3 – piano T

1.4. Coerenze

del posto auto 10a

Nord: altra unità immobiliare (Mapp.2995)

Est: altra unità immobiliare (Sub.38)

Sud: Area cortilizia (sub. 1)

Ovest: altra unità immobiliare (Sub.40)

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

Voce non applicabile: procedura di liquidazione giudiziale e non di esecuzione immobiliare; nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 10c

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Arzago d'Adda (BG) Via Claudio Monteverdi n. 3, posto auto al piano terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

In assenza di atto di pignoramento, la procedura riguarda la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, oggetto di liquidazione giudiziale, intestata a F.LLI GRISI S.R.L., nessun altro comproprietario risulta dai registri immobiliari.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arzago d'Adda come segue (all./2)

Intestati: F.Lli Grisi S.R.L. Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.4, part. 3071, sub. 40

dati classamento:

Rendita: €12,81

Categoria: C/6 - Classe 1 – Consistenza 8 Mq

Indirizzo: Via Claudio Monteverdi n. 3 – piano T

1.4 Coerenze

del posto auto 10b

Nord: altra unità immobiliare (Mapp.2995)

Est: altra unità immobiliare (Sub.39)

Sud: Area cortilizia (sub. 1)

Ovest: altra unità immobiliare (Sub.41)

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

Voce non applicabile: procedura di liquidazione giudiziale e non di esecuzione immobiliare; nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 10d**1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Arzago d'Adda (BG) Via Claudio Monteverdi n. 3, posto auto al piano terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

In assenza di atto di pignoramento, la procedura riguarda la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, oggetto di liquidazione giudiziale, intestata a F.LLI GRISI S.R.L., nessun altro comproprietario risulta dai registri immobiliari.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arzago d'Adda come segue (all./3)

Intestati: F.Lli Grisi S.R.L. Proprietà 1/1
 dati identificativi: fg.4, part. 3071, sub. 41
 dati classamento:
 Rendita: €16,01
 Categoria: C/6 - Classe 1 – Consistenza 10 Mq
 Indirizzo: via Claudio Monteverdi n. 3 – piano T

1.4 Coerenze

del posto auto 10c
 Nord: altra unità immobiliare (Mapp.2995)
 Est: altra unità immobiliare (Sub.40)
 Sud: Area cortilizia (sub. 1)
 Ovest: altra unità immobiliare (Sub.42)

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

Voce non applicabile: procedura di liquidazione giudiziale e non di esecuzione immobiliare; nessuna discrepanza rilevata.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Arzago d'Adda (BG), località residenziale della bassa pianura bergamasca sud-occidentale, caratterizzata da tessuto edilizio a bassa densità e insediamenti di tipo prevalentemente residenziale con presenza di piccole attività artigianali e commerciali di servizio al quartiere.

Fascia/zona: periferica residenziale del centro abitato, in ambito urbanizzato e completamente edificato, con caratteri tipici di zona di completamento.

Area urbana del Comune di Arzago D'Adda: piccola realtà della pianura bergamasca con prevalente destinazione residenziale e servizi di base a scala comunale.

Destinazione: prevalentemente residenziale, con presenza di autorimesse e posti auto pertinenziali a servizio degli edifici circostanti.

Tipologia prevalente: edilizia residenziale privata in fabbricati plurifamiliari di modesta altezza (2-3 piani fuori terra) con attività commerciali di vicinato e piccoli esercizi artigianali distribuiti lungo le principali vie di collegamento comunale.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza nel Comune di scuole dell'obbligo, chiesa parrocchiale, impianti sportivi, esercizi commerciali di base, uffici comunali e servizi di raccolta rifiuti, con ulteriore offerta di servizi superiori nei vicini centri di Caravaggio, Treviglio e Cassano d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: il Comune è servito da autolinee extraurbane su gomma che collegano Arzago d'Adda con i vicini centri della pianura bergamasca e con i nodi ferroviari di Treviglio e Caravaggio; la linea di autobus S016 costituisce uno dei collegamenti principali verso l'area milanese.

Collegamento alla rete autostradale: il territorio comunale risulta agevolmente collegato alla rete autostradale tramite la A35 "Brebemi" e la TEEM-A58 Tangenziale Est Esterna di Milano, con caselli e svincoli raggiungibili in tempi contenuti attraverso la viabilità ordinaria; tali infrastrutture migliorano il collegamento con le autostrade A1 e A4 e con l'area sud-est di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all./5)

- Edificio ad uso residenziale plurifamiliare con autorimesse al piano terra e posti auto scoperti sul retro del fabbricato.
- struttura: cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato;
- facciate: intonacate e tinteggiate di colore chiaro, con serramenti esterni di tipo persiane, presenza di balconi e pensiline, finiture di tipo economico-medio;
- accesso: pedonale da via Claudio Monteverdi 3, con ulteriore accesso carraio al cortile con box e posti auto sul retro dell'edificio da via Quarterone, tramite cancello metallico motorizzato;
- scala interna: condominiale in c.a.;
- ascensore: non presente
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete, fabbricato risalente al 1998 con normali segni di vetustà sulle facciate e sulla pavimentazione in masselli autobloccanti del cortile, ma complessivamente in stato di manutenzione ordinaria, come da documentazione fotografica allegata riferita in particolare all'area cortilizia retrostante destinata ai posti auto oggetto di stima.

2.3 Caratteristiche descrittive dei posti auto (all./5)

Corpo 10a ,10b, 10c e 10d

Trattasi di posti auto scoperti ubicati nel cortile condominiale retrostante l'edificio, delimitati da segnaletica orizzontale a vernice bianca (quasi illeggibile), su pavimentazione in masselli autobloccanti.

- esposizione: affaccio verso cortile interno condominiale e area a verde adiacente, con buona possibilità di manovra dei veicoli;
- porta d'accesso: accesso carraio tramite cancello metallico automatizzato da via Quarterone, con ulteriore transito interno condominiale;
- impianti: illuminazione esterna condominiale mediante pali/lampioni posti lungo il vialetto carrabile; assenza di ulteriori impianti specifici sui singoli posti auto;
- condizioni generali: complessivamente discrete, con pavimentazione autobloccante carrabile in buone condizioni strutturali ma con presenza di sporadiche efflorescenze, muschi e segni di usura superficiale coerenti con l'età dell'opera, cancelli e recinzioni metalliche in normale stato di manutenzione.

2.4 Certificazione energetica

Non prevista.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non previste, in quanto non sono presenti Impianti.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

3. STATO OCCUPATIVO

Corpo 10a ,10b, 10c e 10d

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo 22/01/2026, il bene risulta libero.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

4. PROVENIENZA

Corpo 10a ,10b, 10c e 10d

4.1 Attuali proprietari

Le unità sono state edificate dalla F.lli Grisi S.r.l. su terreni acquistati con i seguenti atti: F.LLI GRISI S.R.L. (C.F. 02738000153), con sede in Cassano d'Adda (MI), proprietaria per la quota di 1/1 dal 31/01/1990, in forza di atto tra vivi a rogito Notaio Antonio Cavallo rep. n. 47.713 del 31/01/1990 (trascrizione n. 4787/6345 del 1990) **(all./6)** e atto tra vivi a rogito Notaio Antonio Cavallo rep. n. 47.714 del 31/01/1990 (trascrizione n. 4790/6348 del 1990) **(all./7)**.

Le particelle acquistate presentavano, al momento dell'acquisto, identificativi catastali differenti rispetto a quelli attuali, derivanti da successivi frazionamenti. Per avere certezza puntuale della corrispondenza tra i numeri originari e quelli odierni sarebbe necessario un accesso alla mappa d'impianto e il relativo confronto con la situazione attuale; tale approfondimento non è stato ritenuto necessario, anche in considerazione del tempo trascorso (oltre 35 anni dall'acquisto).

4.1 Precedenti proprietari

Nel ventennio antecedente la presente relazione non risultano trasferimenti di proprietà, poiché gli attuali proprietari coincidono con i costruttori dell'edificio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle certificazioni notarili, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile, alla data del 13/01/2026 si evince quanto segue:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Misure Penali

Nessuna formalità trascritta.

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

Nessuna formalità trascritta.

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

Nessuna formalità trascritta.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Iscritta il 27/01/2025 ai nn. n.554/3485-2025 derivante da ingiunzione fiscale rep.16448/2024 del 9/01/2025 **(all./8)**.

Importo ipoteca € 51.043,32 di cui € 25.521,76 di capitale - durata del vincolo non indicata

Grava su tutte le unità in oggetto (oltre ad altre di proprietà)

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

Pignoramenti

Nessun pignoramento trascritto alla data delle visure ipotecarie

Altre trascrizioni

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Milano, rep. 522 del 12/07/2025, trascritta ai nn._49359/68993-2025, gravante su tutte le unità in oggetto (oltre ad altre di proprietà) **(all./9)**.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo

[redacted], che ha fornito le informazioni che seguono **(all./10)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile per le spese di elettricità, ordinarie generale, ordinarie per box e assicurazione

ID	Descrizione	Sub	Millesimi
10a	Posto Auto	38 B17	2,68
10b	Posto Auto	39 B18	2,68
10c	Posto Auto	40 B19	2,68
10d	Posto Auto	41 B20	2,68

Millesimi di pertinenza dell'immobile per le spese di amministrazione

ID	Descrizione	Sub	Millesimi
10a	Posto Auto	38 B17	0,100
10b	Posto Auto	39 B18	0,100
10c	Posto Auto	40 B19	0,025
10d	Posto Auto	41 B20	0,025

Millesimi di riscaldamento: assenti in quanto trattasi di posti auto scoperti.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile dal 01/01/2025 al 31/12/2025

ID	Descrizione	Sub	N. Unità Condominiale	Millesimi	Totale gestione ordinaria
10a	Posto Auto	38	B17	2,68	53,09 €
10b	Posto Auto	39	B18	2,68	53,09 €
10c	Posto Auto	40	B19	2,68	53,09 €
10d	Posto Auto	41	B20	2,68	53,09 €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
totale delle 4 unità: 137,00 €

ID	Descrizione	Sub	N. Unità Condominiale	Millesimi	Totale gestione ordinaria
10a	Posto Auto	38	B17	2,68	34,25 €
10b	Posto Auto	39	B18	2,68	34,25 €
10c	Posto Auto	40	B19	2,68	34,25 €
10d	Posto Auto	41	B20	2,68	34,25 €

Eventuali spese straordinarie

L'amministratore dichiara che, sino alla data del 14/02/2026, non risultano spese straordinarie deliberate **(all./11)**.

Cause in corso

Nessuna

Eventuali problematiche strutturali

L'amministratore dichiara che, sino alla data del 14/02/2026, non è a conoscenza di problematiche strutturali riferibili al fabbricato **(all./11)**.

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

Nessuna

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Verifiche urbanistiche

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i posti auto in oggetto è iniziata prima del 1967.

In base alla tavola del vigente PGT del Comune di Arzago d'Adda **(all./11)** gli immobili ricadono in area così classificata:

- Tav.1 - "Quadro di riferimento degli interventi sugli ambiti urbanizzati e nelle zone di frangia intero territorio"

- Ambito normativo "b" residenza consolidata

- Tav.2 - "Quadro di riferimento degli interventi sugli ambiti urbanizzati del tessuto edificato"

- Ambito normativo "b" residenza consolidata

Tav.3 - "Quadro di riferimento degli interventi sugli ambiti urbanizzati"

- Ambito normativo "b" residenza consolidata

- Tav.4 - "Quadro di riferimento degli interventi sui tessuti e l'edilizia di antica formazione"

- Edifici soggetti alla conservazione dell'impianto morfologico con possibilità di modifica delle facciate

7.2 Conformità urbanistica

In considerazione del fatto che il fabbricato è riportato all'interno del PGT **(all./11)**, con

la classificazione descritta al punto 7.1, e preso atto delle pratiche edilizie descritte al successivo punto 7.3 (**all./12**), che ne hanno autorizzato la realizzazione, si può affermare la conformità urbanistica del fabbricato, salvo eventuali difformità non note e non accertabili in questa sede.

7.3 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Tale fabbricato é stato realizzato a seguito della presentazione della seguente pratica edilizia (**all./12**):

- Domanda n.138/98 del 20/11/1998 relativa alla costruzione di una palazzina plurifamiliare
- Concessione edilizia del 29/01/1999 – prot.375 del 2/2/1999 – pratica edilizia n.138/98
- Denuncia delle opere in c.a. – Depositata presso il Genio civile in data 22/03/1999 – n.M56052
- Richiesta di integrazione pervenuta dal Comune di Arzago d'Adda in data 15/02/1999, prot.518
- DIA n.49/2000 per varianti in corso d'opera – del 30/05/2000 – prot.1967
- data di fine dei lavori: 27/06/2000
- Certificato di Collaudo strutturale del 29/12/1999
- Certificato di agibilità ottenuto per silenzio-assenso (come da dichiarazione del Comune allegata (prot.967, data non leggibile).

7.4 Conformità edilizia

I posti auto in oggetto sono riportati sulle tavole 2v e 2c allegate alla DIA n.49/2000 del 30/05/2000 – prot.1967, facenti parte degli atti autorizzativi descritti al paragrafo precedente (Concessione edilizia del 29/01/1999 – prot.375 del 2/2/1999, n.138/98) (**all./12**), pertanto è possibile affermare che siano stati realizzati coerentemente alla autorizzazioni comunali. Allo stesso tempo, dal momento che gli elaborati grafici non indicano le dimensioni dei posti auto, e allo stato di fatto le linee che li delimitano sono pressoché illeggibili, non è oggi possibile affermare con certezza la loro conformità rispetto alla pratica edilizia.

7.4 Conformità catastale

Vale quanto descritto al punto precedente, pertanto non è oggi possibile affermare con certezza la conformità rispetto a quanto depositato in catasto (**all./1, all./2, all./3, all./4**).

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata assunta in base alla superficie riportata nella visura catastale storica, non essendo possibile un rilievo diretto attendibile a causa della illeggibilità delle strisce bianche di delimitazione del posto auto; tale superficie è stata comunque valutata in coerenza con i criteri di cui alla Norma UNI 10750:2005 e al D.P.R. n. 138/1998, come di seguito specificato:

ID	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
10a	Posto Auto	mq.	8,0	100%	8,0
10b	Posto Auto	mq.	8,0	100%	8,0
10c	Posto Auto	mq.	8,0	100%	8,0
10d	Posto Auto	mq.	10,0	100%	10,0

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni oggetto di stima, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del contesto condominiale, della tipologia dei beni (posti auto scoperti in cortile comune), delle caratteristiche costruttive e di finitura dell'area di parcheggio, della vetustà delle opere, dello stato manutentivo della pavimentazione e delle recinzioni, nonché delle condizioni di accessibilità e di manovrabilità, per come i beni si sono presentati all'ispezione peritale, nello stato di fatto e di diritto.

Al fine di quantificare il valore è stato assunto come riferimento il valore di mercato dei box/autorimesse desumibile dalle quotazioni OMI per il Comune di Arzago d'Adda, fascia "Centrale/Centro urbano", che riportano per la tipologia "box" un intervallo di 390–560 €/mq. Poiché non risultano quotazioni specifiche per la fascia periferica, e considerata la localizzazione dei posti auto in zona residenziale periferica rispetto al centro urbano, si è adottato un criterio prudenziale, assumendo per i box un valore di base collocato nella parte bassa del range OMI.

Tenuto conto, inoltre, che i beni oggetto di stima sono posti auto scoperti, privi di chiusure perimetrali e copertura e quindi caratterizzati da un livello di tutela e appetibilità inferiore rispetto ai box chiusi, il valore OMI di riferimento è stato ulteriormente ridotto applicando un coefficiente pari a 0,50.

In concreto, a fronte di un intervallo OMI per i box compreso tra 390,00 e 560,00 €/mq, è stato assunto, in considerazione della localizzazione periferica, un valore di riferimento prudenziale pari a circa 400,00–420,00 €/mq; applicando a tale valore il coefficiente riduttivo 0,50 per la trasformazione in posto auto scoperto, si ottiene un intervallo di circa 200,00–210,00 €/mq, assunto quale valore unitario di stima per i posti auto oggetto di perizia.

9.2 Fonti d'informazione (all./13).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Arzago D'Adda

Fascia/Zona: Centrale – Centro urbano

Box: valore mercato - prezzo min. 390,00 / prezzo max. 560,00(Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO 10

Il Lotto 10 è costituito da n. 4 posti auto scoperti, ubicati nell'edificio condominiale sito in Arzago d'Adda (BG), con accesso carraio da via Quarterone, come meglio individuati nella planimetria allegata. La superficie complessiva ragguagliata dei posti auto è varia da 8 mq a 10 mq circa.

In applicazione dei criteri di cui al paragrafo 9.1, per i posti auto scoperti è stato assunto un valore unitario di 210 €/mq, determinato a partire dalle quotazioni OMI dei box in zona centrale/centro urbano opportunamente ridotte per localizzazione periferica e natura scoperta delle pertinenze.

ID	Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Valore mq	Valore Complessivo
10a	Posto Auto	mq.	8,0	210,00 €	1.680,0
10b	Posto Auto	mq.	8,0	210,00 €	1.680,0
10c	Posto Auto	mq.	8,0	210,00 €	1.680,0
10d	Posto Auto	mq.	10,0	210,00 €	2.100,0

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.

CORPO 10a € 1.680,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 84,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni LIBERO € 1.596,00

arrotondato **€ 1.600,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

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.

CORPO 10b € 1.680,00
 Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 84,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni LIBERO € 1.596,00
 arrotondato **€ 1.600,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

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.

CORPO 10c € 1.680,00
 Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 84,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni LIBERO € 1.596,00
 arrotondato **€ 1.600,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

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.

CORPO 10d	€ 2.100,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 105,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 1.995,00
arrotondato	€ 2.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Restano a carico dell'aggiudicatario gli eventuali ulteriori oneri, pesi o vincoli che dovessero emergere successivamente alle visure ipotecarie ed urbanistiche effettuate. Sul bene gravano iscrizioni ipotecarie e la trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, che verranno cancellate a cura e spese della procedura, restando invece a carico dell'aggiudicatario eventuali ulteriori oneri non risultanti alla data delle visure.

Il sottoscritto Arch. Vittorio Piaggi 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, 23/03/2026



l'Esperto Nominato
Arch. Vittorio Piaggi

ALLEGATI

- 1) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 10a
- 2) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 10b
- 3) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 10c
- 4) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 10d
- 5) Immagini fotografiche
- 6) Nota Trascrizione Atto di acquisto
- 7) Nota Trascrizione Atto di acquisto
- 8) Nota iscrizione ipoteca
- 9) Trascrizione Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale
- 10) Documentazione amministrazione condominiale
- 11) Estratto PGT azionamento urbanistico
- 12) Concessione edilizia del 29/01/1999 – prot.375 del 2/2/1999, n.138/98
- 13) Estratto valori immobiliari