

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1065/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Flaminia D'Angelo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

n. 2 unità immobiliari in Rho (MI), Via Arrigo Boito n. 14
Appartamento residenziale e box auto.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Comune di Rho (MI), Via Arrigo Boito 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 11, particella 5, subalterno 15,

Corpo B

Beni in: Comune di Rho (MI), Via Arrigo Boito 14

Categoria: C6 [box auto doppio]

Dati Catastali: foglio 11, particella 5, subalterno 23,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo effettuato in data 27/01/2025 si è potuto rilevare che l'unità immobiliare risulta libera da persone ma ingombra di arredi (armadi, divani, letti ecc.).

Corpo B: al sopralluogo effettuato in data 27/01/2025 si è potuto rilevare che l'unità immobiliare risulta libera da persone ma contenente alcuni arredi (armadio e banco di lavoro).

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni dell'appartamento comprensivo di box auto doppio

da libero: € 320.625,00. (trecentoventimilaseicentoventicinque).



LOTTO 001**(Appartamento con cantina + box e lastrico solare)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rho(MI) via Arrigo Boito n. 14 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da quattro locali oltre servizi, due balconi, vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato, lastrico solare di proprietà al piano terzo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà [REDACTED]. Pignoramento trascritto il [REDACTED] Milano 2 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] CF come sopra, derivante da Atto di precetto in data 02/08/2024. La formalità è riferita solo all'unità immobiliare comprensiva di box auto.

Eventuali comproprietari: NO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) come segue: (vedi fascicolo allegati)

Intestati: [REDACTED] Proprietà **3/3**

dati identificativi: **fg.11 part. 5 sub.15** (del catasto fabbricati)

dati classamento: categoria **A/3**, classe 4, consistenza 108 mq, rendita € 573,27

Indirizzo: Rho (MI) Via Arrigo Boito 14. La planimetria catastale depositata in data 03/03/1976 prot. T144824 e successiva variazione in atti dal 15/12/2025, pratica n. MI0836960 per aggiornamento planimetrico (n. 14312.1/1976); risulta corrispondere allo stato di fatto verificato in loco.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: nord-est corridoio comune ed appartamento 14; sud-est e sud-ovest cortile comune; nord-ovest corridoio comune.

della cantina: nord-est corridoio comune; sud-est, sud-ovest, nord-ovest altre cantine.

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

NESSUNA



CORPO: B**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Rho (MI) via Arrigo Boito n. 14, box doppio al piano seminterrato.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 3/3 di piena proprietà dell'immobile di proprietà [REDACTED]. Pignoramento trascritto il [REDACTED] Milano 2 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] CF come sopra) derivante da Atto di precetto in data 02/08/2024. La formalità è riferita solo all'unità immobiliare comprensiva di box auto.

Eventuali comproprietari: NO

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) come segue: (vedi fascicolo allegati)

Intestati [REDACTED] Proprietà 3/3

dati identificativi: **fg.11 part. 5 sub. 23** (del catasto fabbricati)

dati classamento: categoria **C/6**, classe 7, consistenza 44 mq, rendita € 528,00

Indirizzo: Rho (MI) Via Arrigo Boito 14. La planimetria catastale depositata in data 02/09/1972, n. T397576 risulta corrispondere allo stato di fatto verificato in loco.

1.9. Coerenze

del box: nord-est boxes nn. 29 e 28; sud-est box n. 24; sud-ovest accesso ai corsello box dal vano scale; nord-ovest box n. 22.

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Rho (MI), Via Arrigo Boito 14

Fascia/zona OMI: Zona D1 – Periferica/PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE, LUCERNATE, FIERA, SAN GIOVANNI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria, il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi su suolo pubblico sono scarsi.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, farmacie, bancomat, scuole pubbliche, asilo nido, scuole paritarie.

Principali collegamenti pubblici autobus: Z113 - Z120 - Z121- Gulli bus collegamento con stazione F.S.



Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km svincolo Terrazzano-Rho – Tangenziale Ovest Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedi foto in fascicolo allegati)

L'unità immobiliare, la cantina, il lastrico solare e il box auto sono parte dell'edificio condominiale denominato Condominio Boito, costituito da 3 piani fuori terra oltre a seminterrato in parte a cielo aperto (corsello box auto); la data di costruzione risale agli anni 1970 -1972 circa.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoncini paramano di clinker e intonaco cementizio;
- accesso: portoncino in ferro verniciato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo su alzate e pedate corrimano e parapetto in ferro verniciato;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi foto in fascicolo allegati)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo composta da ingresso, soggiorno, due camere, locale cucina abitabile, bagno, ripostiglio, disimpegni, due balconi e lastrico solare al piano terzo sovrastante l'appartamento.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia angolare sud – est.
- pareti: intonacate e tinteggiate di bianco;
- pavimenti: parquet nelle 2 camere da letto, ceramica nel bagno, in cucina e nel ripostiglio, lastre di marmo nel soggiorno e nei disimpegni;
- soffitti: intonacati e tinteggiati in colore bianco;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale cieche o con riquadratura in vetri e so-praluce.
- impianto citofonico: solo audio;
- imp. elettrico: sotto traccia tensione 220V con interruttore magnetotermico;
- imp. idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale;
- imp. termico: centralizzato con corpi scaldanti muniti di valvole;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: manutenzione sufficiente.



Cantina:

- porta d'accesso: ferro verniciato;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Corpo BBox doppio:

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate colore bianco;
- pavimenti: battuto di cemento;
- porta d'accesso: doppia basculante in lamiera zincata colore naturale;
- condizioni: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in argomento è ubicato in una zona pressochè priva di esercizi commerciali; per l'approvvigionamento alimentare è necessario rivolgersi ai supermercati e centri commerciali della zona, quali la Coop Lombardia di Via Lainati che dista circa 850 m., l'Aldi di Corso Europa, il Carrefour Market di Via Mascagni tutti nel raggio di circa 1 – 1,5 km.

2.5. Certificazioni energetiche:

Allo stato non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NO

2.7. Certificazioni di idoneità statica

NO

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è accertato che l'unità immobiliare, pertinenze e box auto non sono detenute da alcun soggetto quindi libere da persone.

3.2. Esistenza contratti di locazione

non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato da informazioni assunte presso l'Amministrazione del Condominio.



4 . PROVENIENZA

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1. Attuali proprietari

Cognome Nome: [REDACTED], proprietà per la quota di 3/3 dal [REDACTED] a di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Maria Gentile in data 08/06/2005 rep nn. 79745, registrato a Rho in data 28/06/2005 al n. 1513/1T; trascritto a Milano 2 in data 05/07/2005 ai nn.100335/51271.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a loro pervenuto per successione di [REDACTED] a, nata a [REDACTED], deceduta a [REDACTED] denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Rho in data 07/02/2025 al n. 73 Vol. 2005).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Teresa Palumbo Notaio in Milano alla data del 30/10/2024 implementata 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 (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) si evince:

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

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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

NESSUNA

Ipoteca giudiziale

NESSUNA



Ipoteca legale

NESSUNA

• Pignoramenti

Verbale di pignoramento a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per la quota di 3/3 dell'intera proprietà intestata a [REDACTED]

• Altre trascrizioni

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono:
 Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 58,313;
 Millesimi box auto: 14,462;
 Millesimi di riscaldamento: 70,37

6.1. Spese di gestione condominiale

Dalla documentazione trasmessa in data 19/02/2026 dall'Amministratore del Condominio, si rileva quanto segue:

- Consuntivo spese esercizio 2023/2024: € 4.361,00;
(di cui appartamento € 4.151,29 + box € 209,71).
- Consuntivo spese esercizio 2024/2025: € 3.626,92;
(di cui appartamento € 3.370,32 + box € 256,60).

Totale complessivo dovuto dall'aggiudicatario per le spese condominiali insolute relative al biennio 2023-2024 e 2024-2025: **€ 7.987,92.**

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/

NO

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Come risulta dalla consultazione effettuata dallo scrivente sul Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera C.C. 12/2021, Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade in Zona di edifici esistenti prevalentemente residenzial TUC _ A art. 21 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

NESSUNO

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

- Denuncia per Opere Edilizie n. C52-1971 del 03/05/1971
- Autorizzazione di Abitabilità n. AG C52-1971 del 10/04/1973

7.2. Conformità edilizia:

A seguito di sopralluogo esperito dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho in data 29/04/2025 con consultazione in loco del fascicolo edilizio del fabbricato in Rho, Via Arrigo Boito 14 si è rilevato quanto segue:

- L'immobile de quo è stato edificato in forza di **Nulla Osta per esecuzione di lavori edili** n. C52-197, rilasciato dal Sindaco di Rho **in data 03/05/1971** per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di 3 piani fuori terra su un area di mq 2.317,75 e una cubatura di mc 3.613,80 .
- Il **Nulla Osta di Abitabilità** n. AG C52-1971 risulta essere stato emesso **in data 10/04/1973** a firma del Sindaco.

Al sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 27/01/2025 l'appartamento risultava non conforme ai titoli edilizi rilasciati in quanto una camera dell'appartamento (quella posta a est comprensiva di un balcone) risultava inaccessibile a seguito dell'abusiva erezione di una muratura ad ostruzione della porta di accesso così da annettere il suddetto locale all'appartamento confinante.

Si è quindi proceduto, su autorizzazione del Giudice, alla demolizione del muro in forati di circa cm 90 x 220, ostruente la porta, a mezzo di ditta incaricata dal Custode Giudiziario Avv. Adriana Trapa; detti lavori sono stati effettuati in data 04/12/2025 sotto la direzione tecnica dello scrivente CTU Arch. Roberto Maccabruni, senza necessità di preventivo titolo edilizio trattandosi di opere di semplice manutenzione ordinaria.

Costi stimati: per il ripristino di un tratto di muratura di circa cm 100 x 220 (vano porta murato nella parete confinante con l'altra unità immobiliare di proprietà Malgrati/Pellegatti (come da foto allegate) mediante intonacatura al civile, rasatura a gesso e tinteggiatura in colore bianco, si stima l'importo di € 1.000,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo in data 27/01/2025 l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata al Catasto Fabbricati in data 03/03/1976 n. T144824 a firma del p.i.e. [REDACTED]

Sempre all'epoca del sopralluogo suddetto il box auto doppio risultava conforme alla scheda



catastale depositata al Catasto Fabbricati in data 02/09/1972 n. T397596 a firma del p.i.e. [REDACTED]

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/a 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omgeneizzata
Appartamento	mq	101,00	100%	101,00
Balconi	mq	15,00	30%	4,50
lastrico solare	mq	112,00	15%	16,80
cantina	mq	3,00	25%	0,75
		231,00		123,00
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omgeneizzata
Box auto doppio	mq	44,00	100%	44,00
		44,00		44,00
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 – zona D1 – Periferica/Rho periferia, Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese, Lucernate – Fiera, per immobili civili in normale stato conservativo che dà quotazioni da 1.700 €/mq a 2.000 €/mq.



- Borsino Immobiliare.it del Dicembre 2025, Zona Cimitero, Borsi, Stazione, Volta per abitazioni civili in stabili di fascia media che dà quotazioni da 2.059 €/mq a 2.353 €/mq.

Valori di mercato relativi ad immobili posti attualmente in vendita da operatori locali, coevi con quello oggetto della presente stima e comparabili per tipologia e metodo costruttivo; il prezzo di ogni singola unità immobiliare (comparativo da 1 sino a 3) che segue è stato abbattuto del 6% per normale sconto trattativa (*).

9.3. Valutazione LOTTO A.

Comparabile 1

Tipo fonte: offerta di vendita immobiliare.

Data 22/01/2026.

Fonte di informazione: Immobiliare.it.

Descrizione: appartamento composto da 5 locali, piano 6° (su 7 piani f.t.), superficie mq 143, 2 bagni, ascensore, balconi, 3 camere da letto.

Indirizzo: Rho, Via Fosse Ardeatine 2 (quartiere San Giovanni).

* Prezzo: 272.000 euro pari a 1900 €/mq.

Comparabile 2

Tipo fonte: offerta di vendita immobiliare.

Data 20/01/2026.

Fonte di informazione: Immobiliare.it.

Descrizione: appartamento di 3 locali posto al piano piano 1° (su 5 piani f.t.), superficie mq 85, bagno, ascensore, balcone.

Indirizzo: Rho, Via Lainate 48 (quartiere San Giovanni).

* Prezzo: 169.000 euro pari a 1.990 €/mq.

Comparabile 3

Tipo fonte: offerta di vendita immobiliare.

Data 24/01/2026.

Fonte di informazione: Immobiliare.it.

Descrizione: appartamento di 4 locali posto al piano piano 1° (su 9 piani f.t.), superficie mq 121, 2 bagni, ascensore, balcone.

Indirizzo: Rho, Via Perfetti 1 (quartiere San Giovanni).

* Prezzo: 245.000 euro pari a 2.000 €/mq.

CARATTERISTICHE	CORPO	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo	-	272.000,00	169.000,00	245.000,00
Data (mesi)	-	1	1	1
Superficie appartamento (mq)		143,00	85,00	245.000
Servizi (bagni n.)		2	1	2
piano		sesto	primo	primo
Stato di manutenzione		discreto	sufficiente	discreto



I suddetti comparabili si riferiscono al quartiere San Giovanni di Rho in quanto nella immediata zona di Via Arrigo Boito non vi sono, all'attualità, alloggi in vendita.

Tuttavia si è appreso da fonte certa che nello stesso edificio di Via Boito 14 nel 2019 è stato venduto una unità immobiliare più box singolo (ma senza lastrico solare) posta al piano 1°, della medesima superficie e tipologia di quello oggetto della presente stima, al prezzo di euro 285.000 (pari a circa 2.600 €/mq per il solo appartamento) e di ciò si è tenuto conto nella valutazione che segue anche in considerazione del trend in crescita nell'ultimo quinquennio, come rilevato dall'osservatorio di Immobiliare.it, del prezzo di mercato di immobili residenziali nella città di Rho.

9.4. Valutazione LOTTO B (box auto doppio).

Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 – zona D1 – Periferica/Rho periferia, Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese, Lucernate – Fiera, per box auto in normale stato conservativo che dà quotazioni da 800 €/mq a 1.300 €/mq.
- Borsino Immobiliare.it Dicembre 2025, Zona Cimitero, Borsi, Stazione, Volta per box auto in stabili di fascia media che dà quotazioni da 1.286 €/mq a 1.381 €/mq.

VALORE DI STIMA LOTTO A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq.	Valore complessivo
Abitazione economica	A/3	123,00	2.350	289.000

VALORE DI STIMA LOTTO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq.	Valore complessivo
Box auto doppio	C/6	44,00	1.100	48.500

RIEPILOGO:

Calcolo del valore di mercato del lotto A euro 289.000,00;

Calcolo del valore di mercato del lotto B euro 48.500,00;

VALORE COMPLESSIVO LOTTI A + B euro 337.500,00



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- o La versione dei fatti presentata nel presente rapport di valutazione è Corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- o Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- o Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- o Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- o Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- o Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocate l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.5. 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 UNICO (Appartamento con box auto): € 337.500,00.

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: - € 16.875,00.

Rate condominiali insolute ultimo biennio da porre
in carico all'aggiudicatario: € 7.987,92.

Prezzo a base d'Asta lotto unico al netto delle decurtazioni libero € 320.625,00.

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 all'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile, seppur ingombro di arredi e da sottoporre ad una accurata pulizia, si presenta in buone condizioni manutentive. Si consiglia la verifica e la messa a norma degli impianti.

Il sottoscritto Arch. Roberto Maccabruni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC.

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.

Milano li: 26 febbraio 2026.



ALLEGATI (in fascicolo a parte).

- Allegato 1: Nomina esperto, quesito, giuramento;
- Allegato 2: Planimetria catastale vigente, visure storiche;
- Allegato 3: Risposta Amministratore Condominiale del 28/01/2026;
- Allegato 4: Atto di provenienza;
- Allegato 5: Documentazione edilizia acquisita dal Comune di Rho a seguito accesso atti del 29/04/2025.
- Allegato 6: Rilievo fotografico esterno ed interno.

