

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 584/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Rita Bottiglieri**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 002: unità immobiliari in Garbagnate Milanese (MI)

Via Giuseppe Garibaldi 191



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Garbagnate Milanese (MI) via Giuseppe Garibaldi 191

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 39, particella 368, subalterno 9,

#### Corpo B

Beni in: Garbagnate Milanese (MI) via Giuseppe Garibaldi 191

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 39, particella 368, subalterno 10,

### Stato occupativo

Corpo A: occupato dall'esecutato e perciò libero al decreto di trasferimento

Corpo B: occupato dall'esecutato e perciò libero al decreto di trasferimento

### Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione/comodato per i quali l'esecutato risulti dante causa, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 16/04/2026 (vedi ALL. 7)

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 24.000,00 (ventiquattromila,00)

da occupato: Non occupato

**LOTTO 002**

(n. 2 boxes)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO: A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate Milanese in via Giuseppe Garibaldi 191, n. 2 box posti al piano interrato con accesso dalla via e che tramite cancello carraio immette nel corsello.

La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha rilevato che è stato demolito il muro divisorio





tra i due ripostigli, mettendo in comunicazione i due boxes.

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di proprietà di **FORBICE Sergio** nato a Milano il 15/12/1962, C.F. FRBSRG62T15F205A.

Eventuali comproprietari: NESSUNO

## 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

██████████ nato a Milano il 15/12/1962, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 39, particella 368 sub. 9**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 10 – Consistenza 19 mq. - Superficie catastale mq. 20 – Rendita Euro 65,74**

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 191, piano: S1

Dati derivanti da: Atto del 30/09/2008 – Pubblico Ufficiale ██████████ sede PARABIAGO (MI) - Repertorio n. 21913 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 93033.1/2008 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 08/10/2008.

## 1.4. Coerenze

Dell'autorimessa e ripostiglio: autorimessa al sub 8, terrapieno, vano scala comune distinto dal sub 1, corsello comune distinto dal mappale 368/1

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

NESSUNA

## CORPO: B

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate Milanese in via Giuseppe Garibaldi 191, n. 2 box posti al piano interrato con accesso dalla via e che tramite cancello carraio immette nel corsello.

La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha rilevato che è stato demolito il muro tra i due ripostigli, mettendo in comunicazione i due boxes interni che attualmente risultano collegati tra loro.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di proprietà di ██████████ nato a Milano il 15/12/1962, C.F. ██████████.

Eventuali comproprietari: NESSUNO



**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue: (All. 2)**

Intestati:

██████████ nato a Milano il 15/12/1962, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 39, particella 368 sub. 10**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 10 – Consistenza 18 mq. - Superficie catastale mq. 19 – Rendita Euro 62,28**

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 191, piano: S1

Dati derivanti da: Atto del 30/09/2008 – Pubblico Ufficiale ██████████ sede PARABIAGO (MI) - Repertorio n. 21913 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 93033.1/2008 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 08/10/2008.

**1.4. Coerenze**

Dell'autorimessa e ripostiglio: vano scala comune distinto dal mappale 368 sub 1, proprietà al sub 9 in oggetto, terrapieno, autorimessa al sub 11, corsello comune distinto dal mappale 368/1

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

NESSUNA

**2 DESCRIZIONE DEL BENE****2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Il territorio di Garbagnate Milanese è attraversato dal ex SS Varesina (oggi Via Garibaldi), dalle Ferrovie Nord Milano con andamento nord-sud e dal canale Villoresi con andamento est-ovest.

Nel territorio, ricadente per circa 1/4 nei confini del parco delle Groane, sono presenti due stazioni delle FNM.

Garbagnate Milanese è distante circa 12 chilometri dal comune di Milano.

La via Garibaldi è localizzata in zona periferica del Comune di Garbagnate Milanese in località Santa Maria Rossa.

La via, a doppio senso di marcia, è la via principale di collegamento con il comune di Arese e termina in prossimità del Canale Villoresi.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da villette unifamiliari edificate tra gli anni Cinquanta/Sessanta e condomini pluripiano sorti verso la metà degli anni Sessanta.

Fascia/zona: Periferica/1° MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali



farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il complesso immobiliare dove si trovano le due autorimesse, costruito alla fine degli anni Duemila, è composto da unità immobiliari ad uso commerciale e uffici e dalle autorimesse a piano interrato.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla via Garibaldi dove è presente il cancello carraio dotato di apertura motorizzata e dal cancello pedonale fornito di citofono.

Dalla rampa si accede al corsello dove si aprono tutti i boxes.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate consistenti infiltrazioni d'acqua sia nella soletta del corsello che lungo le pareti interne dei box e nel soffitto con la comparsa dei ferri di armatura.

Le unità immobiliari si presentano in scarso stato di manutenzione.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco;
- copertura: soletta in CLS
- accesso ai boxes: cancello in ferro con apertura motorizzata;
- scala esterna: in cemento con rivestimento alzate e pedate in pietra e corrimano in ferro verniciato di colore verde;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

I due box confinanti tramite i ripostigli sono stati uniti mediante la demolizione della parete divisoria. Le pareti dei due box sono scrostate in più punti per la presenza di percolazioni d'acqua dal solaio soprastante dove sono visibili i ferri d'armatura. Anche il pavimento rivestito in piastrelle si presenta in scarso stato di conservazione.

### Corpo A:

#### Box:

- **pareti:** intonacate e tinteggiate di colore rosso e scrostate in più punti;
- **pavimento:** con piastrelle di ceramica;
- **serranda:** in alluminio con apertura manuale in buono stato di conservazione;

### Corpo B:

#### Box:

- **pareti:** intonacate e tinteggiate di colore rosso e scrostate in più punti;
- **pavimento:** con piastrelle di ceramica;
- **serranda:** in alluminio con apertura manuale in buono stato di conservazione;





## 2.4 Breve descrizione della zona

La via Garibaldi è localizzata in zona periferica del Comune di Garbagnate Milanese in località Santa Maria Rossa.

La via, a doppio senso di marcia, è la via principale di collegamento con il comune di Arese e termina in prossimità del Canale Villoresi.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da villette unifamiliari edificate tra gli anni Cinquanta/Sessanta e condomini pluripiano sorti verso la metà degli anni Sessanta.

La zona è molto ben servita dai servizi di prima necessità, quali scuole, banche, negozi di ogni genere.

La zona è servita solo da mezzi di superficie.

Lungo la via da ambo le carreggiate ci sono ampi spazi adibiti a parcheggio.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Non necessarie per la tipologia edilizia.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono stati prodotti dalla proprietà.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesto dal Comune di Garbagnate Milanese

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/02/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai boxes, grazie esecutato, si è rilevato che gli stessi sono liberi ma ingombri di oggetti.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione/comodato per i quali l'esecutato risulti dante causa, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 16/04/2026 (vedi ALL. 7)

# 4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

## 4.1 Attuali proprietari

██████████ nata a Milano il 15/12/1962, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di Parabiago (MI) del 30/09/2008 repertorio n. 21913/15334, trascritto a Milano 2 il 08/10/2008 ai nn. ██████████ da ██████████ con sede a Milano.

dal 08/10/2008 ad oggi



**4.2 Precedenti proprietari nel ventennio**

- [REDACTED] con sede a Milano, C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di **1/1**

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Parabiago (MI) del 23/03/2005 rep. n. 14910/9664, trascritto a Milano 2 il 31/03/2005 ai nn. [REDACTED].

La quota dell'intero in piena proprietà del terreno al foglio 39, particella 22, dal quale derivano gli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti alla stessa da [REDACTED]

dal **31/03/2005** al **30/09/2008**

- [REDACTED] nato a Bollate (MI) il 20/11/1966, C.F. RSCLRD66S20A940L

Piena Proprietà per la quota di **1/1**

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Fidenza (PR) del 28/07/2004 rep. n. 25808/5143, trascritto a Milano 2 il 17/08/2004 ai nn. 123595/64394.

La quota dell'intero in piena proprietà del terreno al foglio 39, particella 22, dal quale derivano gli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti allo stesso da [REDACTED]

dal **17/08/2004** al **23/03/2005**

- [REDACTED] con sede a Parma (PR), C.F. 00162720346

Piena Proprietà per la quota di **1/1**

Per atto di decreto di trasferimento immobili del TRIBUNALE DI MILANO UFFICIO ESECUZIONI IMM.RI del 18/09/2000 rep. n. 8024/2000, trascritto a Milano 2 il 05/10/2000 ai nn. 90952/61487.

La quota dell'intero in piena proprietà del terreno al foglio 39, particella 22, dal quale derivano gli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti allo stesso da [REDACTED]

dal **05/10/2000** al **28/07/2004**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile del 21/06/2023 della [REDACTED], Notaio in Palermo, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 26/03/2026 si evince:

**4.2 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**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

#### **4.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il **14/04/2006** ai nn. [REDACTED] derivante da concessione di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] di Parabiago (MI) del 11/04/2006 repertorio n. 17348/11580, a favore di Banca di Legnano S.p.a. con sede in Legnano C.F. 09492720157 contro [REDACTED] con sede a Milano, C.F. [REDACTED]

Importo capitale €. 1.500.000,00 – Importo ipoteca €. 3.000.000,00

Durata 29 anni e 11 mesi

Grava sull'unità immobiliare sita a Garbagnate Milanese (MI) in Via Giuseppe Garibaldi foglio 39, particella 22.

A margine risultano delle ANNOTAZIONI AD ISCRIZIONI derivanti da restrizioni di beni.

**Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Milano 2 il **10/12/2025** ai nn. [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione e garanzia di finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] di Parabiago (MI) del 11/04/2006 repertorio n. 17348/11580, a favore di Banca di Legnano S.p.a. con sede in Legnano C.F. 09492720157 contro [REDACTED] con sede a Milano, C.F. [REDACTED] e [REDACTED]

Importo capitale €. 250.000,00 – Importo ipoteca €. 500.000,00

Durata 29 anni e 11 mesi

Grava sulle unità immobiliari site a Garbagnate Milanese (MI) in Via Giuseppe Garibaldi 195 censite al foglio 39, particella 367, sub 701 e 702 e in Via Giuseppe Garibaldi 191 censite al foglio 39, particella 368, sub 9 e 10, che si sono originate dal precedente foglio 39, particella 22.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il **19/06/2023** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/05/2023 rep. n. 14339, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] nato a Milano il 15/12/1962 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04938320266.

Grava sulle unità immobiliari site a Garbagnate Milanese (MI) in Via Giuseppe Garibaldi 195 censite al foglio 39, particella 367, sub 701 e 702 e in Via Giuseppe Garibaldi 191 censite al foglio 39, particella 368, sub 9 e 10.

## **6 CONDOMINIO (All. 6)**

L'immobile è amministrato dallo Studio De Giorgio di De Giorgio Francesco, con sede in Rho (MI) in Via Zucca6/b – mail: studiofdegiorgio@gmail.com

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 09/04/2026 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà generali box sub 9: **3,739/1.000,00**

Millesimi di proprietà generali box sub 10: **3,669/1.000,00**





**6.1 Spese di gestione condominiale**

Il periodo di gestione condominiale va dal 01/01 al 31/12.

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione dei due box: circa **€. 96,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa **€. 195,00.**

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 09/03/2026 ammonta ad un totale per l'appartamento di circa **€. 463,60**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

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**

NESSUNO

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

SI

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato di Recente Formazione – Tessuto residenziale aperto ad alta densità – T.R1** (art. 26 PR) - **Fattibilità geologica con modeste limitazioni – Sensibilità paesaggistica: bassa**

Alla data del sopralluogo la villa non risulta conforme alle planimetrie visionate nella pratica edilizia.

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:**

- **Permesso di Costruire n. 70/05** rilasciato in data **09/02/2006**
- **Variante al Permesso di Costruire n. 70/A/05** rilasciato in data **06/08/2008**
- **Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 70/B/05** rilasciato in data **05/11/2007**

**7.2 Certificato di agibilità:**

Per la costruzione dell'edificio non è stato rinvenuto nessun Certificato di Agibilità nel fascicolo edilizio esaminato.



### 7.3 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare **non risulta conforme** alla **variante in corso d'opera del 05/11/2007**.

Dal confronto con la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia e lo stato rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- demolizione della parete divisoria tra i due ripostigli (vedi ALL. 3)

**Le opere non sono sanabili** e bisognerà provvedere alla creazione della parete divisoria per ripristinare lo stato assentito:

Costo stimato:

circa €. 1.500,00 per opere edilizie

### 7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare **non risulta conforme** alla **planimetria catastale del 17/07/2008**.

Dopo aver eseguito i lavori edili e riportato i boxes allo stato assentito non è necessario ripresentare un nuovo Docfa.

## 8 CONSISTENZA

### 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 omogeneizzata |
|--------------|------|------------|--------|--------------------------|
| box sub 9    | mq.  | 22,50      | 100%   | 22,50                    |
|              |      | mq. lordi  |        | mq. commerciali          |
| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
| Box sub 10   | mq.  | 22         | 100%   | 22                       |

## 9 STIMA

### 9.1.Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di 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 - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025

Fascia/zona: periferica/1° MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

che dà quotazioni:

Box: stato conservativo normale da **500** euro/mq. a **1.000** euro/mq.

## CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2025

Zona: Periferia – SETTORE NORD

valore di compravendita per box: da **13.000** a **14.500** euro

## ANNUNCI IMMOBILIARI

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili agli immobili, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **900** e **1.200** Euro per boxes di superficie compresa tra 13 e 26 mq.

Nella valutazione dei boxes, considerando che gli immobili necessitano di una sostanziale ristrutturazione che non potrà essere effettuata se non dopo la ricerca dell'infiltrazione d'acqua e la soluzione, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 600,00/mq.**

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| box sub 9   | C6                           | 22,5                   | € 600,00   | € 13.500,00        |
|             |                              |                        |            | <b>€ 13.500,00</b> |



| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Box sub 10  | C6                           | 22,0                   | € 600,00   | € 13.200,00        |
|             |                              |                        |            | <b>€ 13.200,00</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.

• **VALORE LOTTO 001** € 26.700,00

•

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 1.335,00**

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 1.500,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 195,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 23.670,00

**arrotondato € 24.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 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 forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

**NON LOCATO**

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

**PIGNORATO PER INTERO**

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**





Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 25/05/2026

l'Esperto Nominato

**Arch. Emanuela di Tocco**

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa villa e box
- 3) Rilievo metrico villa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Risposta Agenzia delle Entrate
- 7) Pratiche edilizie

