Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

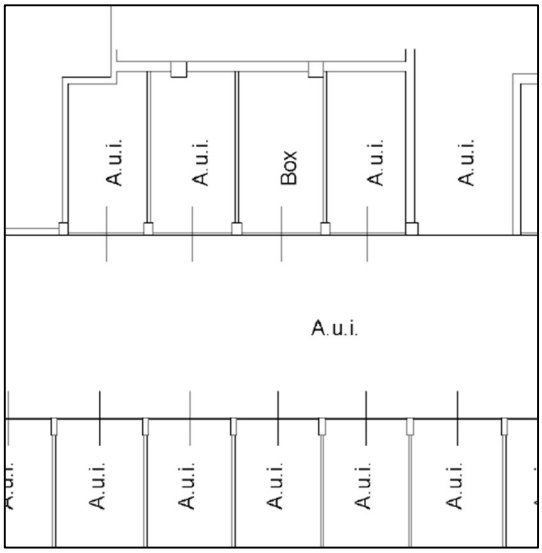
RGE 329/2026

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) Via Pavia, 6





Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARIINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: **PROPRIETÀ PER 1/1**

Dati Catastali

Autorimessa singola

Bene in Milano (MI) – Via Pavia n. 8 Piano S1

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio **522**, particella **689**, subalterno **744**

Stato occupativo

Libero alla vendita

Contratti di locazione in essere

Non risultano

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Piena proprietà – da libero: **€ 31.450,00**

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARIINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

LOTTO UNICO

(Box autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

AUTORIMESSA SINGOLA
Unità immobiliare sita in Milano (MI) – Via Pavia n.6 (denominata anche "piazzetta navigli") consistente in autorimessa singola posta a piano interrato.
Composta da: unico vano autorimessa della superficie di circa 16mq calpestabili.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la piena proprietà per 1/1 del bene.

In forza di Atto di Compravendita del 15/07/2010 Notaio dott. Repertorio n. 19685/7904 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 14 novembre 2007 al numero di registro generale 86671 e numero di registro particolare 50476 (vedi **all. 7**) il Debitore diveniva proprietario di 1/1 della piena proprietà.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI) come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

AUTORIMESSA SINGOLA
Intestato:

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
dati identificativi: foglio **522**, particella **689**, subalterno **744**
dati classamento: zona cens. 2; cat. **C/6**; classe 8; consistenza 14mq; Superficie catastale: Totale: 14 mq; rendita € 159,79
indirizzo: VIA PAVIA n. 6 Piano S1;
dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze
da Nord in senso orario: altra u.i., terrapieno, altra u.i., corsello comune.

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

Nessuna

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA – zona Navigli – San Gottardo

Tipologia prevalente: edifici residenziali di dimensioni medio-grandi, risalenti per lo più agli anni '60 con presenza di edifici più datati spesso oggetto di riqualificazione.

Destinazione: principalmente residenziale, con presenza di commerciale e terziaria

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

Principali collegamenti pubblici:

Diverse **linee di superficie ATM in via Tabacchi (meno di 200m)** e Corso San Gottardo.

Fermate Romolo-IULM e Porta Genova della linea M2 (linea verde) **a circa 1,2km** dall'immobile, stazione ferroviaria linee suburbane Romolo FS a circa 1,2km.

Principali collegamenti viabilistici: l'immobile si trova all'esterno dell'Area C, zona a traffico limitato del centro storico. Circonvallazione esterna a circa 700m, circonvallazione interna a circa 800m, autostrada A7 (Milano-Genova) e collegamento alla tangenziale Ovest a circa 2km.

Alzaia naviglio Pavese a meno di 100m, Darsena a circa 700m. Policlinico di Milano a circa 2,5km, ospedale San paolo a circa 3km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un complesso costituito da un edificio "a corte" posto intorno a una piazza centrale detta "piazzetta navigli". Le autorimesse si trovano al di sotto della piazza. La costruzione è avvenuta intorno al 2007.

L'accesso alla rampa carraia da cui si accede alle autorimesse avviene da ingresso carraio chiuso con cancelli su via Pavia. Il cancello carraio è automatizzato. Dalla rampa carraia si accede al corsello autorimesse, accessibile anche dalle scale pedonali e ascensori interni ai fabbricati prospicienti la "piazzetta navigli". L'accesso pedonale avviene sia dalle scale interne ai fabbricati prospicienti la piazza, sia da scala pedonale posta nella piazza stessa.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: n.p.;
- accesso: cancelli carraio e pedonale in metallo;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 2 planimetria catastale e all. 4 rilievo fotografico)

AUTORIMESSA SINGOLA

Unità immobiliare sita in Milano (MI) – Via Pavia n.6 (denominata anche "piazzetta navigli") consistente in autorimessa singola posta a piano interrato.

Composta da: unico vano autorimessa della superficie di circa 16mq calpestabili.

- esposizione: n.p.;
- porta di accesso: basculante in metallo zincato con apertura motorizzata (alla data del sopralluogo non era possibile verificare il funzionamento dell'apertura motorizzata);
- infissi esterni: n.p.;
- pareti: blocchetti di calcestruzzo tinteggiati.
- pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo lisciato al quarzo;
- impianto elettrico: in esecuzione esterna;
- impianto idrico: non presente;
- impianto termico: n.p.;

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARIINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

- altezza dei locali: 3,30 m circa, luce netta di passaggio dalla porta basculante: 2,04m circa;
- condizioni generali: buone. Alla data del sopralluogo la u.i. risultava ingombra di materiale, inclusa una scaffalatura in legno di grosse dimensioni.

2.4 Certificazioni energetiche

Non pertinente – non soggetto all'obbligo di APE.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite. Negli atti di fabbrica il sottoscritto ha reperito copia delle dichiarazioni di conformità dell'impianto illuminazione box e cancello scorrevole – **all. 15** alla presente.

2.6 Certificato di idoneità statica

E' stata reperita copia di Relazione statica in data 15/02/2007 – **all. 10g** alla presente – depositata presso i pubblici uffici in allegato agli atti di fabbrica. Si precisa che l'obbligo di redazione di CIS è riferito a immobili aventi oltre 50 anni – il fabbricato in oggetto è stato realizzato nel 2007.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 29/06/2026.

La scrivente, unitamente al Custode giudiziario, ha avuto accesso alla u.i. la cui porta di accesso non era chiusa con chiave.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Il sottoscritto ha richiesto a mezzo PEC ad Agenzia delle Entrate informazioni in merito ad eventuali contratti di locazione. L'Agenzia comunicava: "*non risultano registrati contratti di locazione/comodato in essere relativi all'immobile di proprietà ubicato in Comune di Milano in via Pavia 6, identificato a Catasto Fabbricati - foglio 522 particella 689 sub. 744*". ***(all. 5 – lettera Agenzia delle Entrate)***.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio , redatto in data 30/04/2026 **(*all. 6*)**, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza ***(all. 7)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all. 8).*** *Sulla base della documentazione* risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Al Debitore esecutato la piena proprietà <u>per 1/1</u> in regime di separazione dei beni dell'unità immobiliare oggetto della procedura è pervenuta in forza di Atto di Compravendita del 18/10/2007 Notaio in Milano (MI) Repertorio n. 19685 Raccolta n. 7904 – registrato a Milano 2 il 13/11/2007 al n. 27219 serie 1T e trascritto il 14/11/2007 ai nn. 86.671/50.476

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

Si vedano i documenti reperiti dal sottoscritto – all. 7 atto di provenienza, all. 14 estratto per riassunto di matrimonio, all. 13b atto di modifica della convenzione.

A favore:
Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
Contro: Proprieta' 1/1

4.2 Precedenti proprietà

L'immobile (nella sua precedente identificazione catastale - NCEU Foglio 522 Particella 689 Subalterno 724, Subalterno 725, Subalterno 726, Subalterno 727 oggi subalterno 744) era pervenuto a sopra generalizzata in forza di **atto di compravendita** del Notaio del 14 novembre 2006 repertorio n. 17347/6899 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 5 dicembre 2006 al numero di registro generale 100718 e numero di registro particolare 59216 **da**

.

L'immobile (nella sua precedente identificazione catastale - NCEU Foglio 522 Particella 689 Subalterno 728, Subalterno 731, Subalterno 733, Subalterno 734, Subalterno 736 oggi subalterno 744) era pervenuto a sopra generalizzata in forza di **atto di compravendita** del Notaio del 19 luglio 2006 repertorio n. 16788/6655 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1 agosto 2006 al numero di registro generale 64125 e numero di registro particolare 36758 **da**

.

I terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa, identificati al NCT Foglio 522 Particella 662, NCT Foglio 522 Particella 68, NCT Foglio 522 Particella 27, NCT Foglio 522 Particella 689, NCT Foglio 522 Particella 685 sono pervenuti a
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto pubblico notarile di atto tra vivi **atto di scissione** del Notaio del 22 dicembre 1997 repertorio n. 62272 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 24 febbraio 1998 al numero di registro generale 6720 e numero di registro particolare 4697 **da**
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Milano

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio , redatto in data 30/04/2026 ***(all. 6)***, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza ***(all. 7)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all. 8).*** *Sulla base della documentazione* risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
  Nessuna che risulti trascritta

- **Misure Penali**
  Nessuna che risulti trascritta

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARIINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

Nessuna che risulti trascritta. Per il regime patrimoniale di separazione dei beni si veda l'estratto per riassunto di matrimonio reperito dal sottoscritto – **all. 14** alla presente.

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  Nessuna che risulti trascritta.

  Si richiama tutto quanto riportato nell'atto di provenienza (**all. 7**) in merito alla servitù perpetua di pubblico passaggio sul soprassuolo dell'area oggi a piazza pedonale, e le servitù di passo per accessi agli spazi di servizio comuni agli edifici.
  Si intendono inoltre qui integralmente richiamati vincoli, divieti e servitù menzionati nell'atto di provenienza (**all. 7** alla presente).
  Si richiama infine la "CONVENZIONE DI MODIFICA" (**all. 13b**) con la quale si procedeva ad estinguere con effetto immediato la servitù perpetua di uso pubblico nonché la servitù perpetua di pubblico passo e di accesso carraio per l'accesso all'area parcheggi sul mappale 694.

  L'atto di provenienza menziona espressamente il **Regolamento di Condominio** – **all. 12** alla presente. L'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio del 18 ottobre 2007 repertorio n. 19686/7905 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 14 novembre 2007 al numero generale 86672 e al numero particolare 19760 per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 187.500,00, durata 15 anni gravante su NCEU Foglio 522 Particella 689 Subalterno 744
  A favore:

  Contro:
  per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

  Ipoteca Legale a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602 atto
  del 25 settembre 2008 repertorio n. 5928/68 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 2 ottobre 2008 al numero generale 72553 e al numero particolare 12161 per capitale di € 41.318,19 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €82.636,38, gravante su NCEU Foglio 522 Particella 689 Subalterno 744
  A favore:

  Contro:
  per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- **Pignoramenti**

  Pignoramento atto Tribunale di Milano del 15 giugno 2018 repertorio n.21354 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 27 luglio 2018 al numero generale 62289 e al numero particolare 43325 gravante fra maggior consistenza su NCEU Foglio 522 Particella 689 Subalterno 744 – vedi nota di trascrizione reperita – **all. 9** alla presente.
  A favore:
  Contro:
  per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
  Come riferito dal Legale del Creditore procedente – lettera **all. 9a** alla presente, trattasi della procedura esecutiva immobiliare Rge 1384/2018 riunita alla procedura esecutiva immobiliare Rge 3954/2013 instaurata dal Condominio. La procedura esecutiva immobiliare si è conclusa con la vendita dei beni pignorati, ad esclusione del bene oggetto dell'odierno pignoramento.

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

Pignoramento atto Uff. Giud. Corte Di Appello Di Milano del 28 aprile 2026 repertorio n. 7142 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30 aprile 2026 al numero generale 30172 e al numero particolare 21800 gravante su NCEU Foglio 522 Particella 689 Subalterno 744
A favore:

Contro: Catania Salvino
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- **Altre trascrizioni**
  Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**
  Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate ***(all. 8)*** e rispetto alla relazione notarile in atti **(*all. 6*)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio di cui fa parte l'u.i. pignorata è amministrato dallo Studio con sede in . Il sottoscritto ha reperito la documentazione che si allega (**all. 11 consuntivi spese e all. 12 regolamento condominiale**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
Millesimi di proprietà: 5,190
Millesimi spese generali: 5,190

- importo spese fisse annuali: €900 circa

- spese maturate nella gestione 2025: €897,00

- spese gestione corrente preventivate 2026: n.d.

- spese straordinarie: n.d.

- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: €3.466,57

- cause in corso: n.d.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico delle unità immobiliari 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.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARIINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano come "Nuclei di Antica Formazione (NAF)" – Art. 19.2d delle Norme di Attuazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite (all. 10):

L'atto di provenienza riporta che le opere edilizie per la realizzazione dell'immobile di cui la u.i. pignorata è parte sono state eseguite in forza di:

- Concessione edilizia n. 718 del 27/04/1998
- D.I.A. onerosa P.G. 1029264/2006 del 02/11/2006
- Variante P.G. 218482/2007 del 05/03/2007
- Variante P.G. 385613/2007 del 23/04/2007

e che successivamente non vennero apportate modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano copia degli atti di fabbrica, e reperito copia di:

- Concessione edilizia n. 718 del 27/04/1998 per costruzione fabbricato e sottostante autorimesse
- D.I.A. onerosa P.G. 1029264/2006 del 02/11/2006 per costruzione parcheggi
- Variante P.G. 218482/2007 del 05/03/2007
- Variante P.G. 385613/2007 del 23/04/2007
- Fine lavori e collaudo P.G. 389880/2007 DEL 24/04/2007

7.2 Conformità edilizia:

La conformazione della u.i. rilevata alla data del sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie allegate alla ultima D.I.A. presentata.

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, 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:

8.1.1 Autorimessa singola

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Autorimessa singola	mq	17,7	100%	17,7
		17,7 mq. lordi		**17,7** **mq. commerciali**

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

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 di impianti per come si è presentato il bene 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
  Listino Anno 2025 - Semestre 2
  Fascia/zona: Semicentrale/ TABACCHI, SARFATTI, CREMA
  quotazioni di box in stato conservativo NORMALE: da 1.700 €/mq. a 3.000 €/mq

- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
  Listino 1 del 2026
  Città - Settore SUD – Zona Navigli - Cassala
  Boxes - Valore di compravendita prezzo min. 25.000,00 €² prezzo max. 48.500,00 €

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia similare. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, valutato come libero, si stima in: €35.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	C6	17,7	€ 1.974,06	€ 35.000,00
				€ 35.000,00

Il più probabile valore di mercato del bene pignorato, valutato come libero, si stima in: €35.000,00.

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta il bene nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà € 35.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 1.750,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti:

€ 33.250,00

Prezzo base d'asta dell'intero bene al netto delle decurtazioni - LIBERO	€ 33.250,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 24.937,50

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.

Le spese medie annue risultano essere di circa €900 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €1.800 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

Prezzo valutato da LIBERO: € 33.250,00 - € 1.800,00 = € 31.450,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero bene

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo PEC al Legale del Creditore Procedente ed a mezzo posta ordinaria al Debitore.

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 23 settembre 2026

l'Esperto Nominato

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARIINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6

ALLEGATI

all. 1. estratto di mappa e elaborato planimetrico per individuazione dei subalterni
all. 2. planimetria catastale C6
all. 3. visura storica catastale C6
all. 4. rilievo fotografico
all. 5. lettera Agenzia delle Entrate in merito a contratti
all. 6. certificato notarile
all. 7. titolo di provenienza
all. 8. aggiornamento ispezioni ipotecarie
all. 9. nota trascrizione pignoramento 2018 e comunicazione del Legale procedente
all. 10. estratto copie atti di fabbrica consultati
all. 11. Documentazione spese condominiali
all. 12. regolamento di condominio
all. 13. Convenzione e atto di modifica della Convenzione
all. 14. Estratto per riassunto matrimonio
all. 15. Certificazioni impianti
all. 16. Certificato prevenzione incendi
all. 17. Nota trascrizione pignoramento
all. 18. nomina e quesito conferito all'esperto
all. 19. giuramento dell'esperto
all. 20. copia privacy della perizia

Firmato Da: ALESSANDRA MARIA MARIINO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202a1f6