

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **1210/2022**

Esecutato: **XXX**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA

- LOTTO A:** Monolocale con cantina - Melzo (MI), via Sant'Antonio n. 32
- LOTTO B:** Appartamento - Melzo (MI), via Sant'Antonio n. 32
- LOTTO C:** App.mento al grezzo con cantina - Melzo (MI), via Sant'Antonio n. 32
- LOTTO D:** Box Auto - Melzo (MI), via Sant'Antonio n. 32



**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO -Via Filippo Argelati n.30-B  
Cellulare: +39 329 433 85 94  
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

Giudice: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca  
Custode giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



**INDICE SINTETICO**

**RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:**

**I beni pignorati consistono in:**

**LOTTO A**

**Dati Catastali**

Monocale con cantina sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 802, subalterno 4

**Stato occupativo**

Il bene risulta occupato da a terzi

**Contratti di locazione in essere**

Preliminare di vendita

**Comproprietari**

Nessuno oltre l'esecutata.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 63.000,00

da occupato: € 50.400,00

**LOTTO B**

**Dati Catastali**

Appartamento sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 802, subalterno 6

**Stato occupativo**

Il bene risulta occupato da a terzi

**Contratti di locazione in essere**

Preliminare di vendita

**Comproprietari**

Nessuno oltre l'esecutata.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 176.000,00

da occupato: € 140.800,00



## **LOTTO C**

### **Dati Catastali**

Appartamento al grezzo con cantina sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 802, subalterno 10

### **Stato occupativo**

Il bene risulta libero

### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

### **Comproprietari**

Nessuno oltre l'esecutata.

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 127.000,00

da occupato: € 101.600,00

---

## **LOTTO D**

### **Dati Catastali**

Box Auto sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32

Categoria: C6 [Box Auto]

Dati Catastali: foglio 9, particella 802, subalterno 20

### **Stato occupativo**

Il bene risulta occupato da a terzi

### **Contratti di locazione in essere**

Preliminare di vendita

### **Comproprietari**

Nessuno oltre l'esecutata.

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 19.000,00

da occupato: € 15.200,00

---



---

## INDICE:

INDICE SINTETICO .....	1
DENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	3

### LOTTO A

A1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A .....	4
A2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	5
A3. STATO OCCUPATIVO.....	7
A4. PROVENIENZA .....	7
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	7
A6. CONDOMINIO .....	8
A7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	9
A8. CONSISTENZA .....	9
A9. STIMA.....	10
A10.GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	11
A11.GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	11
A12.CRITICITA' DA SEGNALARE.....	11

### LOTTO B

B1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B .....	12
B2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	13
B3. STATO OCCUPATIVO.....	14
B4. PROVENIENZA .....	14
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	15
B6. CONDOMINIO .....	15
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	16
B8. CONSISTENZA .....	16
B9. STIMA.....	17
B10.GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	19
B11.GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	19
B12.CRITICITA' DA SEGNALARE.....	19



**LOTTO C**

C1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A .....	4
C2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
C3 STATO OCCUPATIVO.....	7
C4. PROVENIENZA .....	7
C5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	7
C6. CONDOMINIO .....	8
C7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	9
C8. CONSISTENZA .....	9
C9. STIMA.....	10
C10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	11
C11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	11
C12. CRITICITA' DA SEGNALARE.....	11

**LOTTO D**

D1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B .....	12
D2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	13
D3. STATO OCCUPATIVO .....	14
D4. PROVENIENZA .....	14
D5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
D6. CONDOMINIO.....	15
D7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	16
D8. CONSISTENZA .....	16
D9. STIMA .....	17
D10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	19
D11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	19
D12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	19

13. RIEPILOGO LOTTI .....	19
---------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO A .....	19
--------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO B .....	19
--------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO C .....	19
--------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO D .....	19
--------------------------	----



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### LOTTO A

**Monocale con cantina** sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32, al piano terra di un maggiore fabbricato.

**Composto da:** ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, giardino di pertinenza e cantina al piano interrato.

**Superficie commerciale lorda: mq 37,00.**

**Identificato in Catasto al:** Foglio 9, mappale 802, sub. 4, del NCEU del Comune di Melzo (MI).

### LOTTO B

**Appartamento con cantina** sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32, al piano terra di un maggiore fabbricato.

**Composto da:** ingresso-soggiorno con angolo cottura, 2 disimpegni, 3 bagni, 3 camere da letto, balcone, giardino di pertinenza, e cortile di pertinenza.

**Superficie commerciale lorda: mq 103,00.**

**Identificato in Catasto al** Foglio 9, mappale 802, sub. 6, del NCEU del Comune di Melzo (MI).

### LOTTO C

**Appartamento al grezzo con cantina** sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32, al piano primo di un maggiore fabbricato.

**Composto da:** ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto, ampio balcone e cantina al piano interrato.

**Superficie commerciale lorda: mq 89,00.**

**Identificato in Catasto al** Foglio 9, mappale 802, sub. 10, del NCEU del Comune di Melzo (MI).

### LOTTO D

**Box auto** sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32, al piano interrato.

**Composto da:** box auto al piano interrato.

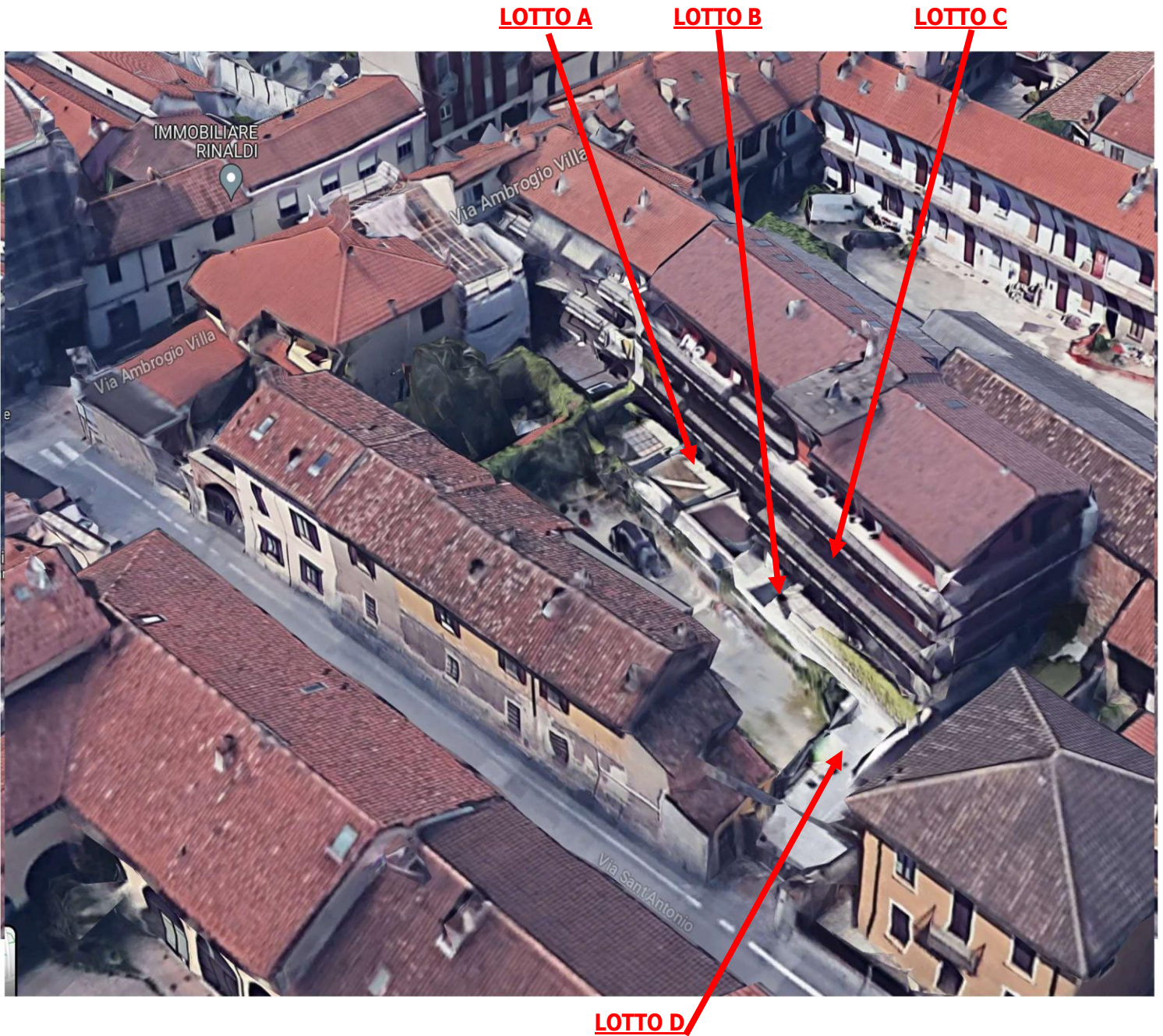
**Superficie commerciale lorda: mq 23,00.**

**Identificato in Catasto al:** al Foglio 9, mappale 802, sub. 20, del NCEU del Comune di Melzo (MI).





**UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.**





## LOTTO A

Monocale con cantina sito in via Sant'Antonio n. 32 – Melzo (MI)

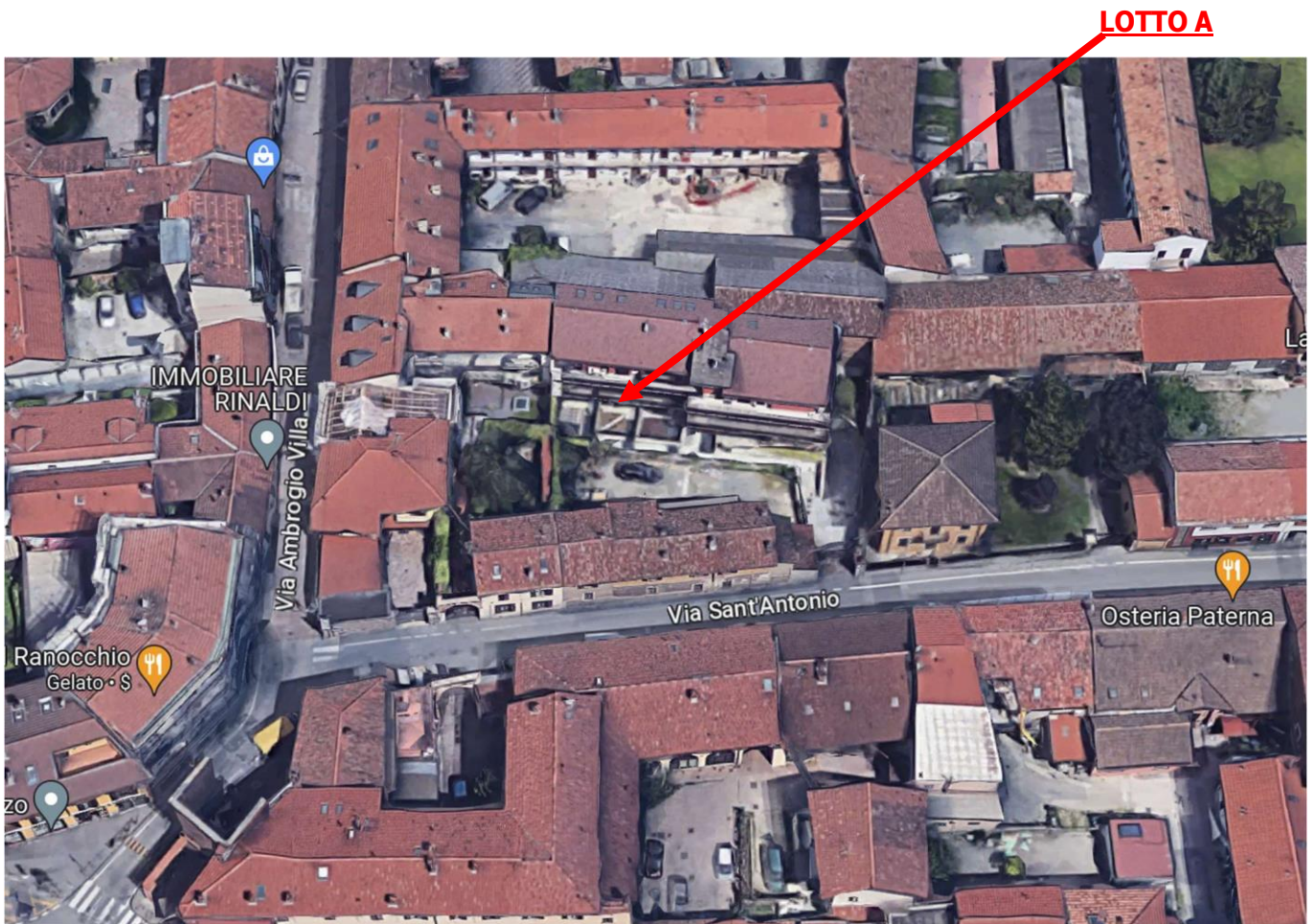
### A1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A

#### A1.1. Descrizione del bene

**Monocale con cantina** sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32, al piano terra di un maggiore fabbricato.

**Composto da:** ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, giardino di pertinenza e cantina al piano interrato.

**Superficie commerciale lorda: mq 37,00.**



**FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

#### A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di piena proprietà dell'immobile.



---

**A1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Melzo (MI) come segue:**

Intestati: La proprietà del bene è intestata a (esecutata). dati identificativi:

**fg. 9 part. 802 sub. 4.**

dati classamento: Cat A/3, classe 4, rendita catastale 200,13 €, consistenza vani 2,5, superficie totale mq 39.

Indirizzo: Via Sant'Antonio, piani T- S1.

Dati derivanti da: aggiornamento del 9/11/2015.

**A1.4. Coerenze**

dell'appartamento: altra unità immobiliare, altro monolocale, passaggio comune, altro monolocale.

della cantina: altra unità immobiliare, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

**A1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene e alla nota di trascrizione**

Nessuna difformità rilevata.

---

**A2 DESCRIZIONE DEL BENE**

---

**A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Melzo (MI).

Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO.

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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 450 mt fermata Bus Z419.

Collegamento alla rete stradale: a circa 1.000 m, SP 13.

**A2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio composto da due/tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in intonaco verniciato rosso pompeiano;
- accesso: cancello in ferro colore marrone ;
- scala interna/ingresso: pavimento gress e gradini in granito ;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.



### A2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da :  
ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, giardino di pertinenza e cantina al piano interrato.



Foto A

Foto A- Veduta del monolocale;



Foto B

Foto B -Veduta del bagno.

#### Appartamento:

- esposizione: singola a a sud;
- pareti: normalmente tinteggiate , in gress nel bagno;
- pavimenti: gress;
- infissi esterni: tipo pvc bianco con vetrocamera e persiane in ferro colore marrone;
- porta d'accesso: dal giardino in ferro battuto;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: riscaldamento a pavimento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, doccia , bidet;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

### A2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Melzo .

**A2.5. Certificazioni energetiche:** APE n. 1514200004015 valevole dal 2.02.2015 al 2.02.2025

## A3 STATO OCCUPATIVO

### A3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da terzi.

### A3.2. Esistenza contratti di locazione

Esistenza di un preliminare di vendita a favore di XXX.



## A4 PROVENIENZA

### A4.1. Attuale proprietaria

**XXXX (esecutata)** proprietario dell'intero dal 30/09/2010 al 24/10/2022 in forza di atto di compravendita notaio Ajello Alfonso del 30/09/2010 rep. 548082/82040, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 5/10/2010 al n. 121961/72626.

### A4.2. Precedenti proprietari

- **XXXXX** proprietari fino al 30/09/2010:
  - In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Tommasini Degna Michele il 06 novembre 2003, Repertorio 3501/566, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 20 novembre 2003 ai NN.167828/99419 dai signori XXX;
  - In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo il 16 luglio 2002, Repertorio 107618, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 24 luglio 2002 ai NN.95811/55971 XXXX
- **XXXX** proprietari, dal 25/09/1990 al 6/11/2003 i per successione testamentaria, in morte del signor XXXX, presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 16 febbraio 2001 al numero 2491 volume 91, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 02 maggio 2001 ai NN.42333/27911 di formalità.
- **XXX** proprietari, da data superiore al ventennio fino al 16/07/2002

## A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Raffello Rosignuolo Notaio in Cosenza alla data del 13 dicembre 2022, 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) alla data del 31 maggio 2023 si evince:

### A5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

**Eventuali note:** nessuna.

### A5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

---

Giudice: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca  
Custode giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria derivante** da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Ajello Alfonso il 30 settembre 2010, Repertorio 548083/82041, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 05 ottobre 2010 ai NN.121962/28796 di formalità in favore di BANCO DI BRESCIA SPA con sede in Brescia (BS) - C.F.03480180177 (domicilio ipotecario eletto BRESCIA - CORSO MARTIRI DELLA LIBERT 13) e contro la società XXXX (per i diritti pari ad 1/ 1 di proprietà), per la complessiva somma di EuroXXX. Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Ajello Alfonso il 22 gennaio 2013, Repertorio 568697/86130, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 01 febbraio 2013 ai NN.10961/1884 di formalità con il quale ai cespiti distinti in Catasto al foglio 9 particella 802 subalterni 4 - 6 -10 -20 insieme ad altro non pertinente è stata attribuita complessivamente una quota di mutuo di Euro XXX e relativa quota di ipoteca di Euro XXX

- **Pignoramenti**

**Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 24 ottobre 2022, Repertorio 28767, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 06 dicembre 2022 ai NN.173344/117458 di formalità in favore di GROGU SPV S . R . L . con sede in Conegliano (TV) - C.F.05197150260 e contro XXXX (per i diritti pari ad 1/ 1 di proprietà) .

- **Altre trascrizioni**

**Domanda giudiziale** derivante da esecuzione in forma specifica notificata dal Tribunale di Milano il 14 giugno 2017, Repertorio 30395/17, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 30 giugno 2017 ai NN.79914/51523 di formalità in favore del signor xxx e contro xxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

#### **A5.3. Eventuali note/osservazioni**

Sull'immobile distinto in Catasto al foglio 9 particella 802 subalterno 4, **si rileva contratto preliminare di vendita** rogato dal Notaio Ajello Alfonso il 30 aprile 2015, Repertorio 577515/88194, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 11 maggio 2015 ai NN.43310/28454 di formalità in favore xxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)

### **A6 CONDOMINIO**

L'immobile in questione è attualmente amministrato da Studio Essegi snc di Frigerio Samantha & C, VIA MARTIRI DI MARZABOTTO, 5, 20060, Pozzuolo Martesana, Milano, cell. 338/9779056.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 46,51

Millesimi per l'ascensore: 34,56

#### **A6.1. Spese di gestione condominiale**

La gestione del condominio va dal 1/01 al 31/12

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019-2020: 859,82 euro

Giudice: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca  
Custode giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Ing. Ugo Paglietti





Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020-2021: 1.110,04 euro  
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021-2022: 962,49 euro  
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022-2023: 1.433,26 euro  
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 1.433,26 euro  
Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2023: 1.433,26 euro  
Eventuali spese straordinarie già deliberate e a partire dal 1/7/23 : 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.

#### **A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del fabbricato è avvenuta in conformità alla Pratica Edilizia 155/2010 del 24/09/2010 e della successiva DIA 35/2013 del 10/04/2013 rilasciate dal Comune di Melzo

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme da quanto riportato nella planimetria catastale e nella planimetria allegata all'ultima Autorizzazione Edilizie.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato col prot. 17799 del 17.06.2015.

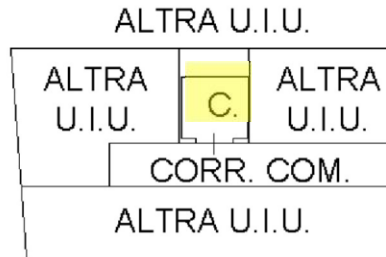
#### **A8 CONSISTENZA**

##### **A8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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:

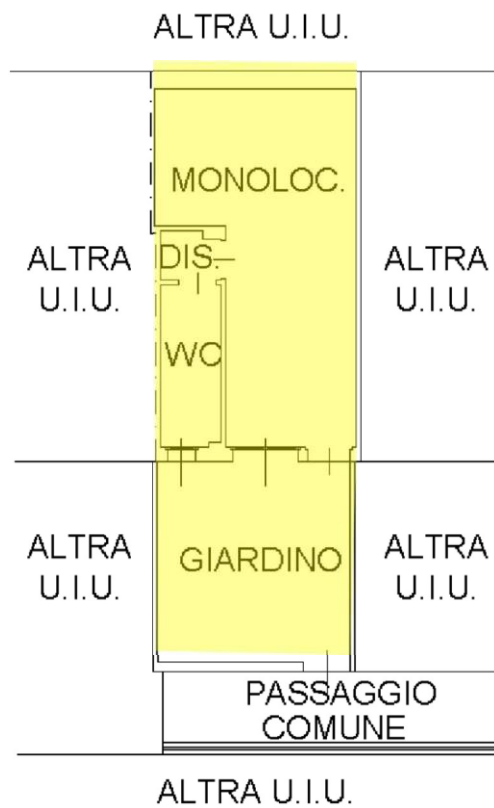
				<b>Superficie omogeneizzata</b>
monocale	mq.	33,9	100%	33,9
giardino	mq.	18,0	15%	2,7
cantina	mq.	1,8	20%	0,4
		<b>53,7</b>		<b>37,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali





## PIANO INTERRATO

H=2,60



## PIANO TERRA

H=2,70

**FIGURA 2A – Planimetria dell'appartamento, giardino e cantina (evidenziato in giallo) sito in via Sant'antonio n. 32, Melzo(MI).**



## A9 STIMA

### A9.1. 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.

### A9.2. Fonti d'informazione

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MELZO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	2100	L	5,6	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1550	L	3,7	5,5	L

### A9.3. Valutazione del LOTTO A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	37,0	€ 1.800,00	€ 66.600,00
				<b>€ 66.600,00</b>

### A9.4. Adeguamenti e correzioni della stima del bene

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 A** € 66.600,00

•

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 3.330,00

•

**Prezzo base d'asta del LOTTO A al netto delle decurtazioni se LIBERO** € 63.270,00  
**arrotondato € 63.000,00**

Prezzo base d'asta del LOTTO A al netto delle decurtazioni se Occupato : € 50.400,00

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.

#### **A10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omissis, immobile non locato.

#### **A11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### **A12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Per LOTTO A è stato rilevato un contratto preliminare di vendita già trascritto a favore xxx (vedasi punto A5.3. alla pag. 11).





## LOTTO B

Appartamento sito in via Sant'Antonio n. 32 – Melzo (MI)

### B1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B

#### B1.1. Descrizione del bene

**Appartamento** sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32, al piano terra di un maggiore fabbricato.

**Composto da** ingresso-soggiorno con angolo cottura, 2 disimpegni, 3 bagni, 3 camere da letto, balcone, giardino di pertinenza e cortile di pertinenza.

**Superficie commerciale lorda: mq 103,00.**



**FIGURA 1B -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

#### B1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di piena proprietà dell'immobile.

---

**B1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Melzo (MI) come segue:**

Intestati: La proprietà del bene è intestata a xxx (esecutata).

dati identificativi: **fg. 9 part. 802 sub. 6.**

dati classamento: Cat A/3, classe 4, rendita catastale 480,30 €, consistenza vani 6, superficie totale mq 109.

Indirizzo: Via Sant'Antonio, piano T.

Dati derivanti da: aggiornamento del 9/11/2015.

**B1.4. Coerenze**

dell'appartamento: altra unità immobiliare, altra proprietà, parti comuni, un monolocale.

**B1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene e alla nota di trascrizione**

Nessuna difformità rilevata.

---

**B2 DESCRIZIONE DEL BENE**

---

**B2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Melzo (MI).

Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO.

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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 450 mt fermata Bus Z419.

Collegamento alla rete stradale: a circa 1.000 m, SP 13.

**B2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio composto da due/tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in intonaco verniciato rosso pompeiano;
- accesso: cancello in ferro colore marrone ;
- scala interna/ingresso: pavimento gress e gradini in granito ;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.



### B2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da :  
ingresso-soggiorno con angolo cottura, 2 disimpegni, 3 bagni, 3 camere da letto, balcone, giardino di pertinenza e cortile di pertinenza.



Foto C

Foto C- Veduta del soggiorno;



Foto D

Foto D -Veduta tipo del bagno.

#### Appartamento:

- esposizione: doppia a est e a sud;
- pareti: normalmente tinteggiate , in gress nel bagno;
- pavimenti: gress;
- infissi esterni: tipo pvc bianco con vetrocamera e persiane in ferro colore marrone;
- porta d'accesso: dal giardino in ferro battuto;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: riscaldamento a pavimento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, doccia , bidet;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

### B2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Melzo .

**B2.5. Certificazioni energetiche:** APE n. 1514200004015 valevole dal 2.02.2015 al 2.02.2025

## B3 STATO OCCUPATIVO

### B3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da terzi.

### B3.2. Esistenza contratti di locazione

Esistenza di un preliminare di vendita a favore di xxx.



## B4 PROVENIENZA

### B4.1. Attuale proprietaria

**xxx (esecutata)** proprietario dell'intero dal 30/09/2010 al 24/10/2022 in forza di atto di compravendita notaio Ajello Alfonso del 30/09/2010 rep. 548082/82040, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 5/10/2010 al n. 121961/72626.

### B4.2. Precedenti proprietari

- **xxxx** proprietari fino al 30/09/2010:
  - In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Tommasini Degna Michele il 06 novembre 2003, Repertorio 3501/566, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 20 novembre 2003 ai NN.167828/99419 dai signori xxx;
  - In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo il 16 luglio 2002, Repertorio 107618, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 24 luglio 2002 ai NN.95811/55971 xxx.
- **xxxx** proprietari, dal 25/09/1990 al 6/11/2003 i per successione testamentaria, in morte del signor xxx presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 16 febbraio 2001 al numero 2491 volume 91, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 02 maggio 2001 ai NN.42333/27911 di formalità.
- **xxx** proprietari, da data superiore al ventennio fino al 16/07/2002

## B5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Raffello Rosignuolo Notaio in Cosenza alla data del 13 dicembre 2022, 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) alla data del 31 maggio 2023 si evince:

### B5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

**Eventuali note:** nessuna.

### B5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

---

Giudice: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca  
Custode giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Ing. Ugo Paglietti





- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria derivante** da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Ajello Alfonso il 30 settembre 2010, Repertorio 548083/82041, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 05 ottobre 2010 ai NN.121962/28796 di formalità in favore di BANCO DI BRESCIA SPA con sede in Brescia (BS) - C.F.03480180177 (domicilio ipotecario eletto BRESCIA - CORSO MARTIRI DELLA LIBERT 13) e contro xxx (per i diritti pari ad 1/ 1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro xxxx. Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Ajello Alfonso il 22 gennaio 2013, Repertorio 568697/86130, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 01 febbraio 2013 ai NN.10961/1884 di formalità con il quale ai cespiti distinti in Catasto al foglio 9 particella 802 subalterni 4 - 6 -10 -20 insieme ad altro non pertinente è stata attribuita complessivamente una quota di mutuo di Euro xxx e relativa quota di ipoteca di Euro xxxx

- **Pignoramenti**

**Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 24 ottobre 2022, Repertorio 28767, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 06 dicembre 2022 ai NN.173344/117458 di formalità in favore di GROGU SPV S . R . L . con sede in Conegliano (TV) - C.F.05197150260 e contro xxxx (per i diritti pari ad 1/ 1 di proprietà).

- **Altre trascrizioni**

**Domanda giudiziale** derivante da esecuzione in forma specifica notificata dal Tribunale di Milano il 14 giugno 2017, Repertorio 30395/17, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 30 giugno 2017 ai NN.79914/51523 di formalità in favore xxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

### **B5.3. Eventuali note/osservazioni**

Sugli immobili distinti in Catasto al foglio 9 particella 802 subalterni 6 e 20, si rileva **contratto preliminare di vendita** rogato dal Notaio Ajello Alfonso il 20 novembre 2014, Repertorio 575870/87822, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 09 dicembre 2014 ai NN.110930/75781 di formalità in favore (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

## **B6 CONDOMINIO**

L'immobile in questione è attualmente amministrato da Studio Essegi snc di Frigerio Samantha & C, VIA MARTIRI DI MARZABOTTO, 5, 20060, Pozzuolo Martesana, Milano, cell. 338/9779056.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 127,54

Millesimi per l'ascensore: 94,76

### **B6.1. Spese di gestione condominiale**

La gestione del condominio va dal 1/01 al 31/12

---

Giudice: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca  
Custode giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019-2020 : 2.777,58 euro  
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020-2021: 3.070,17 euro  
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021-2022: 2.481,12 euro  
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022-2023: 4.021,34 euro  
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 3.082,78 euro  
Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2023: 3.082,78 euro  
Eventuali spese straordinarie già deliberate e a partire dal 1/7/23 : 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.

### **B7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del fabbricato è avvenuta in conformità alla Pratica Edilizia 155/2010 del 24/09/2010 e della successiva DIA 35/2013 del 10/04/2013 rilasciate dal Comune di Melzo

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme da quanto riportato nella planimetria catastale e nella planimetria allegata all'ultima Autorizzazione Edilizie.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato col prot. 17799 del 17.06.2015.

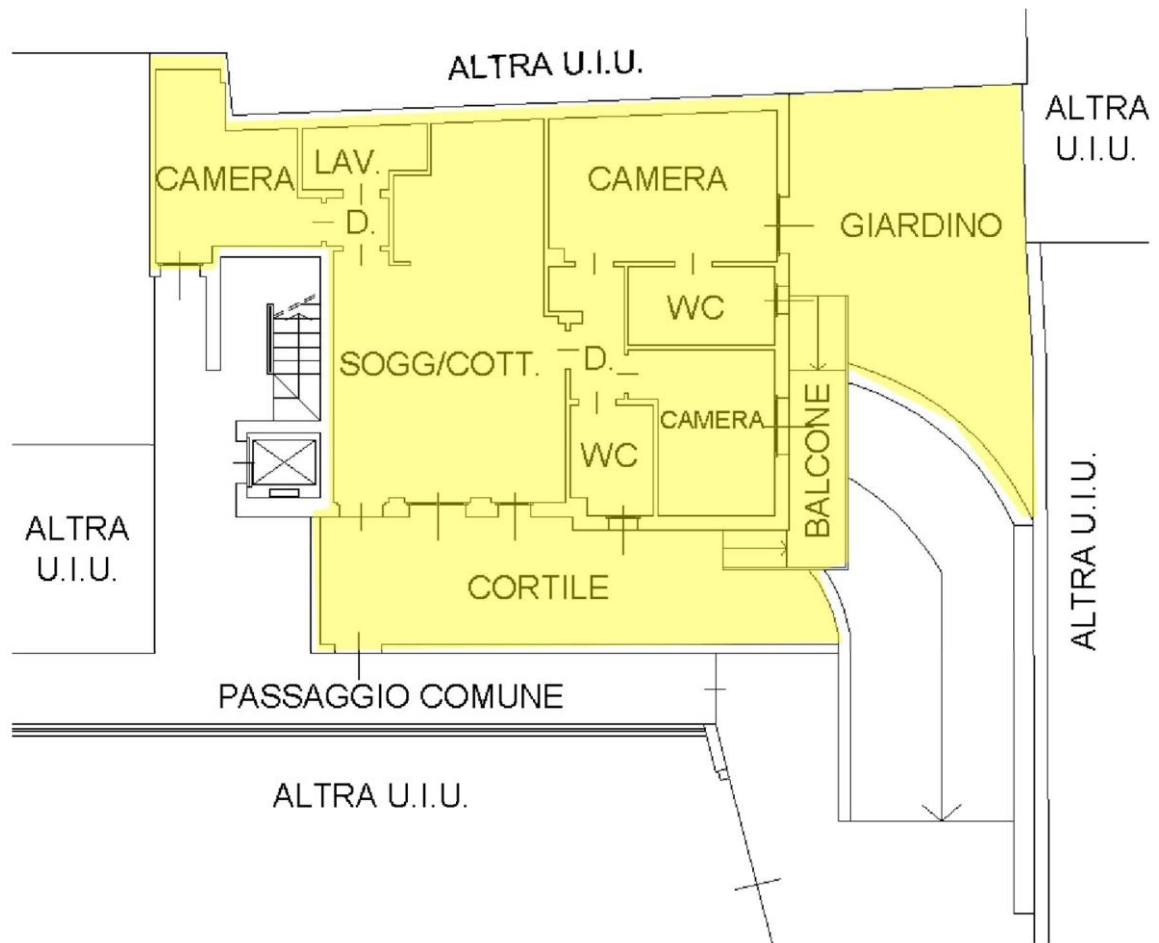
### **B8 CONSISTENZA**

#### **B8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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:

				<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	92,7	100%	92,7
balcone	mq.	8,0	20%	1,6
cortile	mq.	26,0	15%	3,9
giardino	mq.	32,0	15%	4,8
		<b>158,7</b>		<b>103,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali





**PIANO TERRA** H=2,70

**FIGURA 2B – Planimetria dell'appartamento, giardino, cortile e balcone (evidenziato in giallo) sito in via Sant'antonio n. 32, Melzo(MI).**



## B9 STIMA

### B9.1. 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.

### B9.2. Fonti d'informazione

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MELZO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	2100	L	5,6	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1550	L	3,7	5,5	L

### B9.3. Valutazione del LOTTO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	103,0	€ 1.800,00	€ 185.400,00
				<b>€ 185.400,00</b>

### A9.4. Adeguamenti e correzioni della stima del bene

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 B** € 185.400,00

•

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 9.270,00

•

**Prezzo base d'asta del LOTTO B al netto delle decurtazioni se LIBERO** € 176.130,00  
**arrotondato € 176.000,00**

Prezzo base d'asta del LOTTO B al netto delle decurtazioni se Occupato : € 140.800,00

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.

#### **B10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omissis, immobile non locato.

#### **B11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### **B12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Per LOTTO A è stato rilevato un contratto preliminare di vendita già trascritto a favore di xxxx (vedasi punto B5.3. alla pag. 20).





## LOTTO C

Appartamento al grezzo con cantina sito in via Sant'Antonio n. 32 – Melzo (MI)

### C1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO C

#### C1.1. Descrizione del bene

**Appartamento al grezzo con cantina** sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32, al piano primo di un maggiore fabbricato.

**Composto da:** ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto, ampio balcone e cantina al piano interrato.

**Superficie commerciale lorda: mq 89,00.**



FIGURA 1C -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

#### C1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di piena proprietà dell'immobile.



---

**C1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Melzo (MI) come segue:**

Intestati: La proprietà del bene è intestata a xxxx (esecutata).

dati identificativi: **fg. 9 part. 802 sub. 10.**

dati classamento: Cat A/3, classe 4, rendita catastale 480,30 €, consistenza vani 6, superficie totale mq 97.

Indirizzo: Via Sant'Antonio, piani 1- S1.

Dati derivanti da: aggiornamento del 9/11/2015.

**C1.4. Coerenze**

dell'appartamento: altra unità immobiliare, giardino, cortile, scala comune.

della cantina: altra unità immobiliare, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

**C1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene e alla nota di trascrizione**

Nessuna difformità rilevata.

---

**C2 DESCRIZIONE DEL BENE**

---

**C2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Melzo (MI).

Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO.

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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 450 mt fermata Bus Z419.

Collegamento alla rete stradale: a circa 1.000 m, SP 13.

**C2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio composto da due/tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in intonaco verniciato rosso pompeiano;
- accesso: cancello in ferro colore marrone ;
- scala interna/ingresso: pavimento gress e gradini in granito ;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.



### C2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento al grezzo con cantina di tipo economico, posta al piano primo, composta da : ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto, ampio balcone e cantina al piano interrato.



Foto E



Foto F

Foto E- Veduta del soggiorno;

Foto F -Veduta tipo del bagno.

#### Appartamento:

- esposizione: singola a a sud;
- pareti: al grezzo;
- pavimenti: al grezzo;
- infissi esterni: tipo pvc bianco con vetrocamera e persiane in ferro colore marrone;
- porta d'accesso: infisso esterno;
- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: incompleto;
- imp. elettrico: incompleto;
- imp. idrico: incompleto;
- imp. termico: riscaldamento a pavimento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: non verificato;
- servizio igienico: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da completare.

### C2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Melzo .

**C2.5. Certificazioni energetiche:** APE n. 1514200004015 valevole dal 2.02.2015 al 2.02.2025

## C3 STATO OCCUPATIVO

### C3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

### C3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno.



## C4 PROVENIENZA

### C4.1. Attuale proprietaria

**xxxx (esecutata)** proprietario dell'intero dal 30/09/2010 al 24/10/2022 in forza di atto di compravendita notaio Ajello Alfonso del 30/09/2010 rep. 548082/82040, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 5/10/2010 al n. 121961/72626.

### C4.2. Precedenti proprietari

- **xxxx** proprietari fino al 30/09/2010:
  - In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Tommasini Degna Michele il 06 novembre 2003, Repertorio 3501/566, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 20 novembre 2003 ai NN.167828/99419 dai signori xxxx;
  - In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo il 16 luglio 2002, Repertorio 107618, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 24 luglio 2002 ai NN.95811/55971 xxxx
- **xxx** proprietari, dal 25/09/1990 al 6/11/2003 i per successione testamentaria, in morte del signor xxxx presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 16 febbraio 2001 al numero 2491 volume 91, trascritt a presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubbli-cità Immobiliare di MILANO 2 il 02 maggio 2001 ai NN.42333/27911 di formalità.
- **xxx** proprietari, da data superiore al ventennio fino al 16/07/2002

## C5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Raffello Rosignuolo Notaio in Cosenza alla data del 13 dicembre 2022, 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) alla data del 31 maggio 2023 si evince:

### C5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

**Eventuali note:** nessuna.

### C5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

---

Giudice: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca  
Custode giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Ing. Ugo Paglietti





• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria derivante** da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Ajello Alfonso il 30 settembre 2010, Repertorio 548083/82041, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 05 ottobre 2010 ai NN.121962/28796 di formalità in favore di BANCO DI BRESCIA SPA con sede in Brescia (BS) - C.F.03480180177 (domicilio ipotecario eletto BRESCIA - CORSO MARTIRI DELLA LIBERT 13) e contro xxx (per i diritti pari ad 1/ 1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro xxx. Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Ajello Alfonso il 22 gennaio 2013, Repertorio 568697/86130, anno-tato presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 01 febbraio 2013 ai NN.10961/1884 di formalità con il quale ai cespiti distinti in Catasto al foglio 9 particella 802 subalterni 4 - 6 -10 -20 insieme ad altro non pertinente è stata attribuita complessivamente una quota di mutuo di Euro xxx e relativa quota di ipoteca di Euro xxx

• **Pignoramenti**

**Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 24 ottobre 2022, Repertorio 28767, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 06 dicembre 2022 ai NN.173344/117458 di formalità in favore di GROGU SPV S . R . L . con sede in Conegliano (TV) - C.F.05197150260 e contro xxxx (per i diritti pari ad 1/ 1 di proprietà).

• **Altre trascrizioni**

**Domanda giudiziale** derivante da esecuzione in forma specifica notificata dal Tribunale di Milano il 14 giugno 2017, Repertorio 30395/17, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 30 giugno 2017 ai NN.79914/51523 di formalità in favore xxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

**C5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**C6 CONDOMINIO**

L'immobile in questione è attualmente amministrato da Studio Essegi snc di Frigerio Samantha & C, VIA MARTIRI DI MARZABOTTO, 5, 20060, Pozzuolo Martesana, Milano, cell. 338/9779056.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 118,25

Millesimi per l'ascensore: 127,80

**C6.1. Spese di gestione condominiale**

La gestione del condominio va dal 1/01 al 31/12

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019-2020: 1.262,82 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020-2021: 1.079,29 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021-2022: 1.199,96 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022-2023: 2.125,80 euro

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 3.325,76 euro

Giudice: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca  
Custode giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Ing. Ugo Paglietti





Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2023: 8.386,89 euro

Eventuali spese straordinarie già deliberate e a partire dal 1/7/23 : 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.

### C7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è avvenuta in conformità alla Pratica Edilizia 155/2010 del 24/09/2010 e della successiva DIA 35/2013 del 10/04/2013 rilasciate dal Comune di Melzo

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme da quanto riportato nella planimetria catastale e nella planimetria allegata all'ultima Autorizzazione Edilizie.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato col prot. 17799 del 17.06.2015.

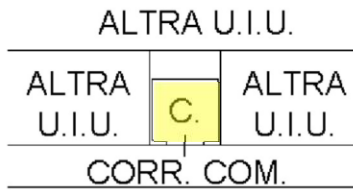
### C8 CONSISTENZA

#### C8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

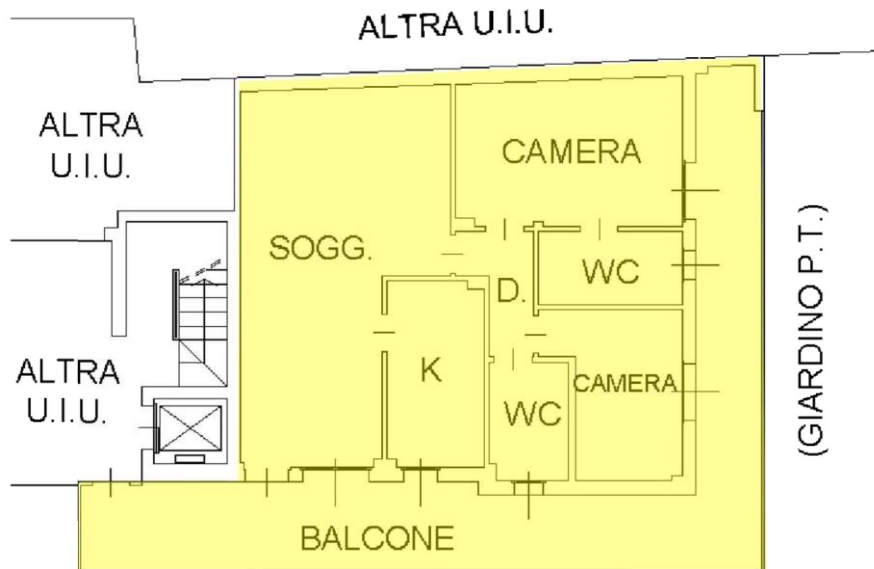
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

				<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	81,0	100%	81,0
balcone	mq.	38,0	20%	7,6
cantina	mq.	1,8	20%	0,4
		<b>120,8</b>		<b>89,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali





**PIANO INTERRATO** H=2,60



**PIANO PRIMO** H=2,70

**FIGURA 2C – Planimetria dell'appartamento e cantina (evidenziato in giallo) sito in via Sant'antonio n. 32, Melzo(MI).**



## C9 STIMA

### C9.1. 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.

Si è tenuto conto che l'immobile in questione si trova al piano primo e che allo stato attuale si trova al grezzo e deve essere quindi ancora completato con opere che si stimano del valore di circa 400 euro a mq della superficie lorda dell'appartamento.

### C9.2. Fonti d'informazione

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MELZO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	2100	L	5,6	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1550	L	3,7	5,5	L

### C9.3. Valutazione del LOTTO C

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	89,0	€ 1.500,00	€ 133.500,00
				<b>€ 133.500,00</b>

### C9.4. Adeguamenti e correzioni della stima del bene

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 C** € 133.500,00  
•

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 6.675,00

•

**Prezzo base d'asta del LOTTO C al netto delle decurtazioni se LIBERO** € 126.825,00  
**arrotondato € 127.000,00**

Prezzo base d'asta del LOTTO C al netto delle decurtazioni se Occupato : € 101.600,00

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.

#### **C10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omissis, immobile non locato.

#### **C11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### **C12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.



## LOTTO D

Box Auto sito in via Sant'Antonio n. 32 – Melzo (MI)

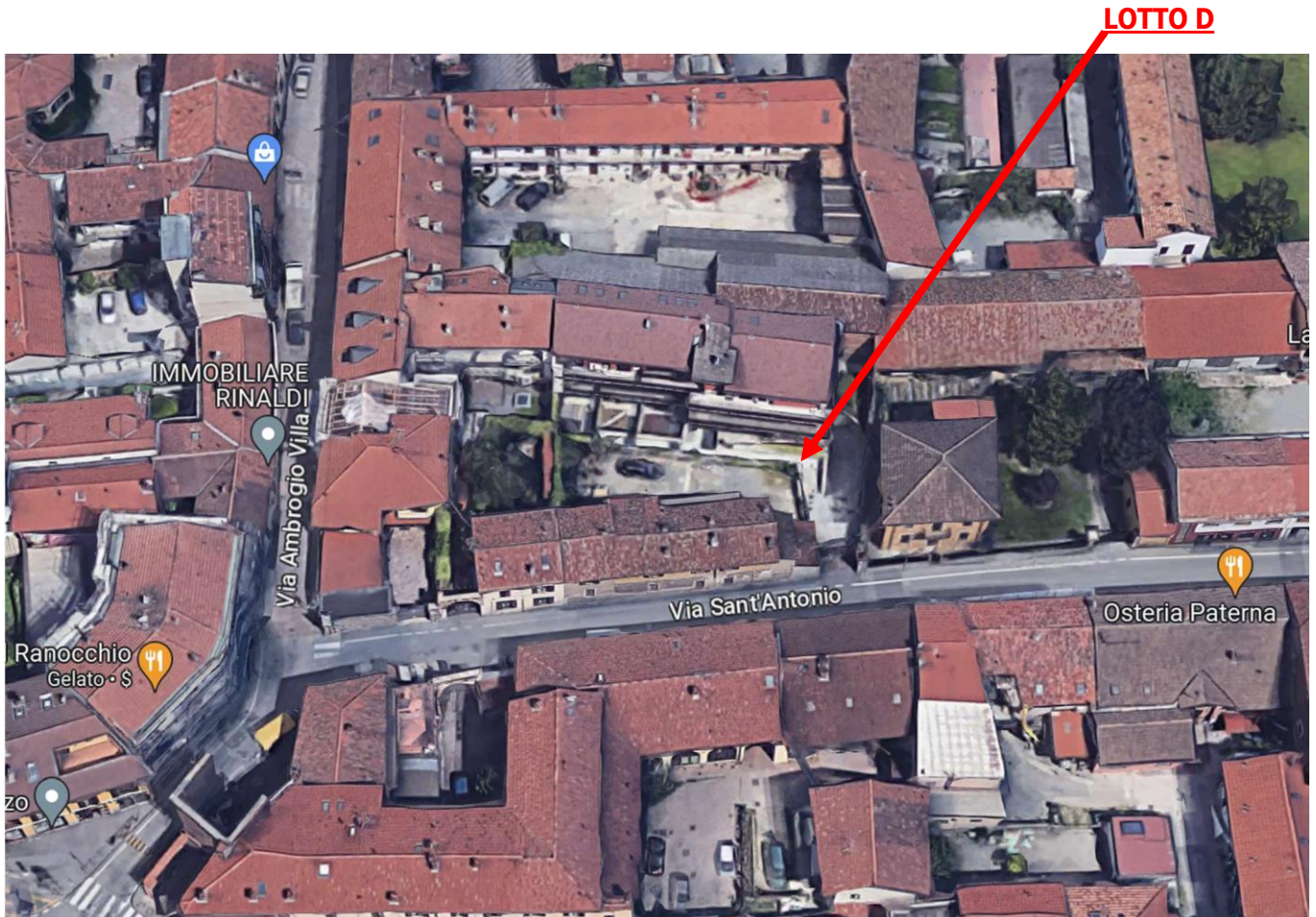
### D1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO D

#### D1.1. Descrizione del bene

**Box Auto** sito in Melzo(MI), via Sant'Antonio n. 32, al piano interrato.

**Composto da:** box auto al piano interrato.

**Superficie commerciale lorda: mq 23,00.**



**FIGURA 1D -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

#### D1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di piena proprietà dell'immobile.



---

**D1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Melzo (MI) come segue:**

Intestati: La proprietà del bene è intestata a xxx (esecutata).

dati identificativi: **fg. 9 part. 802 sub. 20.**

dati classamento: Cat C/6, classe 3, rendita catastale 89,09 €, consistenza 23 mq.

Indirizzo: Via Sant'Antonio piano S1.

Dati derivanti da: aggiornamento del 9/11/2015.

**D1.4. Coerenze**

dell'appartamento: altra unità immobiliare, corsello, altro box, altra unità immobiliare.

**D1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene e alla nota di trascrizione**

Nessuna difformità rilevata.

---

**D2 DESCRIZIONE DEL BENE**

---

**D2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Melzo (MI).

Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO.

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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 450 mt fermata Bus Z419.

Collegamento alla rete stradale: a circa 1.000 m, SP 13.

**D2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio composto da due/tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in intonaco verniciato rosso pompeiano;
- accesso: cancello in ferro colore marrone ;
- scala interna/ingresso: pavimento gress e gradini in granito ;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.



### D2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box Auto , posta al piano interrato composta da : box auto.



**Foto A**

*Foto A- Veduta del box auto;*

#### Appartamento:

- esposizione: singola a sud;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: cemento;
- porta d'accesso: Basculante in lamiera ;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

### D2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Melzo .

## D3 STATO OCCUPATIVO

### D3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da terzi.

### D3.2. Esistenza contratti di locazione

Esistenza di un preliminare di vendita a favore di xxx.



## D4 PROVENIENZA

### D4.1. Attuale proprietaria

**xxx (esecutata)** proprietario dell'intero dal 30/09/2010 al 24/10/2022 in forza di atto di compravendita notaio Ajello Alfonso del 30/09/2010 rep. 548082/82040, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 5/10/2010 al n. 121961/72626.

### D4.2. Precedenti proprietari

- **xx** proprietari fino al 30/09/2010:
  - In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Tommasini Degna Michele il 06 novembre 2003, Repertorio 3501/566, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 20 novembre 2003 ai NN.167828/99419 dai signori xxx;
  - In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo il 16 luglio 2002, Repertorio 107618, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 24 luglio 2002 ai NN.95811/55971 xxx
- **xxx** proprietari, dal 25/09/1990 al 6/11/2003 i per successione testamentaria, in morte del signor xxx, presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 16 febbraio 2001 al numero 2491 volume 91, trascritt a presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubbli-cità Immobiliare di MILANO 2 il 02 maggio 2001 ai NN.42333/27911 di formalità.
- **xxx** proprietari, da data superiore al ventennio fino al 16/07/2002

## D5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Raffello Rosignuolo Notaio in Cosenza alla data del 13 dicembre 2022, 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) alla data del 31 maggio 2023 si evince:

### D5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

**Eventuali note:** nessuna.

### D5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

---

Giudice: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca  
Custode giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria derivante** da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Ajello Alfonso il 30 settembre 2010, Repertorio 548083/82041, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 05 ottobre 2010 ai NN.121962/28796 di formalità in favore di BANCO DI BRESCIA SPA con sede in Brescia (BS) - C.F.03480180177 (domicilio ipotecario eletto BRESCIA - CORSO MARTIRI DELLA LIBERT 13) e contro xxx (per i diritti pari ad 1/ 1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro xxxx. Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Ajello Alfonso il 22 gennaio 2013, Repertorio 568697/86130, anno-tato presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 01 febbraio 2013 ai NN.10961/1884 di formalità con il quale ai cespiti distinti in Catasto al foglio 9 particella 802 subalterni 4 - 6 -10 -20 insieme ad altro non pertinente è stata attribuita complessivamente una quota di mutuo di Euro xxx e relativa quota di ipoteca di Euro xxx

• **Pignoramenti**

**Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 24 ottobre 2022, Repertorio 28767, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 06 dicembre 2022 ai NN.173344/117458 di formalità in favore di GROGU SPV S . R . L . con sede in Conegliano (TV) - C.F.05197150260 e contro xxx (per i diritti pari ad 1/ 1 di proprietà ).

• **Altre trascrizioni**

**Domanda giudiziale** derivante da esecuzione in forma specifica notificata dal Tribunale di Milano il 14 giugno 2017, Repertorio 30395/17, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 30 giugno 2017 ai NN.79914/51523 di formalità in favore del signor xxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

**D5.3. Eventuali note/osservazioni**

Sugli immobili distinti in Catasto al foglio 9 particella 802 subalterni 6 e 20, si rileva **contratto preliminare di vendita** rogato dal Notaio Ajello Alfonso il 20 novembre 2014, Repertorio 575870/87822, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 09 dicembre 2014 ai NN.110930/75781 di formalità in favore del signor xx - C.F.10822270152 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

**D6 CONDOMINIO**

L'immobile in questione è attualmente amministrato da Studio Essegi snc di Frigerio Samantha & C, VIA MARTIRI DI MARZABOTTO, 5, 20060, Pozzuolo Martesana, Milano, cell. 338/9779056.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,80

Millesimi per l'ascensore: 12,48

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.

Giudice: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca  
Custode giudiziario: Avv. Laura Chillè  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



### D7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è avvenuta in conformità alla Pratica Edilizia 155/2010 del 24/09/2010 e della successiva DIA 35/2013 del 10/04/2013 rilasciate dal Comune di Melzo

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme da quanto riportato nella planimetria catastale e nella planimetria allegata all'ultima Autorizzazione Edilizie.

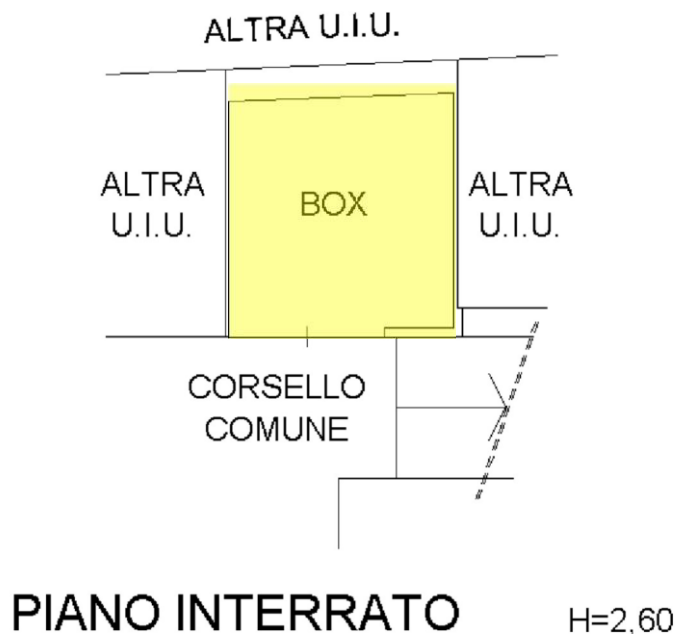
Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato col prot. 17799 del 17.06.2015.

### D8 CONSISTENZA

#### D8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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 Auto	mq.	23,0	100%	23,0
		<b>23,0</b> mq. lordi		<b>23,0</b> mq. commerciali



**FIGURA 2D – Planimetria dell'Box Auto (evidenziato in giallo) sito in via Sant'antonio n. 32, Melzo(MI).**





## D9 STIMA

### D9.1. 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.

### D9.2. Fonti d'informazione

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MELZO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	700	1100	L	3	5	L

### D9.3. Valutazione del LOTTO D

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	23,0	€ 900,00	€ 20.700,00
				<b>€ 20.700,00</b>

### D9.4. Adeguamenti e correzioni della stima del bene

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 D** € 20.700,00

•

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1.035,00

•

**Prezzo base d'asta del LOTTO D al netto delle decurtazioni se LIBERO** € 19.665,00  
**arrotondato € 19.000,00**

Prezzo base d'asta del LOTTO D al netto delle decurtazioni se Occupato : € 15.200,00

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.

#### **D10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omissis, immobile non locato.

#### **D11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### **D12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Per LOTTO D è stato rilevato un contratto preliminare di vendita già trascritto a favore xxx (vedasi punto D5.3. alla pag. 38).



**13 RIEPILOGO LOTTI**

Valore dei lotti al netto delle decurtazioni:

<b>LOTTO A (monocale al Piano terra)</b>	<b>da libero: 63.000,00 €</b> da occupato: 50.400,00 €
<b>LOTTO B (appartamento al Piano terra)</b>	<b>da libero: 176.000,00 €</b> da occupato: 140.800,00 €
<b>LOTTO C (appartamento al Piano primo)</b>	<b>da libero: 127.000,00 €</b> da occupato: 101.600,00 €
<b>LOTTO D (box auto al Piano interrato)</b>	<b>da libero: 19.000,00 €</b> da occupato: 15.200,00 €
<b>Sommano</b>	<b>da libero: 385.000,00 €</b> da occupato: 308.000,00 €

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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: 21/07/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti



**ALLEGATI**

- A1)** Documentazione fotografica
- A2)** Planimetria catastale (A2), visura storica per immobile (A2a)
- A3)** Titolo di proprietà
- A4)** Ispezione Ipotecaria (A4)
  
- B1)** Documentazione fotografica
- B2)** Planimetria catastale (B2), visura storica per immobile (B2a)
- B3)** Titolo di proprietà
- B4)** Ispezione Ipotecaria (B4)
  
- C1)** Documentazione fotografica
- C2)** Planimetria catastale (C2), visura storica per immobile (C2a)
- C3)** Titolo di proprietà
- C4)** Ispezione Ipotecaria (C4)
  
- D1)** Documentazione fotografica
- D2)** Planimetria catastale (D2), visura storica per immobile (D2a)
- D3)** Titolo di proprietà
- D4)** Ispezione Ipotecaria (D4)

