

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 500/2024

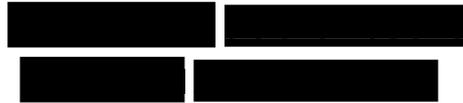
Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa C.Trentini**

Custode giudiziale: avv. Daniela Sartore

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

via Piceno, 44



RELAZIONE PERITALE



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K
Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 02-39216114
Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com



Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in via Piceno, 44, Milano

UNITÀ NEGOZIALE 1 - Immobile 1

Dati Catastali: **Fg 394 Part 98 Sub 36**

A (sub 36 da planimetria catastale): Categoria: **A/10** [immobili destinati a uffici o studi privati]
piano 1° + S1(sottotetto ndr), ZONA CENSUARIA 2, CLASSE 5, R.C.E 342,15. Dati di superficie:
 Totale: (visura catastale), Totale escluse aree scoperte 105 mq
100,65 mq da CTU

Stato occupativo

Unità Lotto 1 CORPO A: **LIBERO** (giuridicamente)

(al sopralluogo del 16/07/2024, erano presenti il sottoscritto, l'avv. Daniela Sartore, e i

e

Immobile 1:

Dati Catastali: **Fg 394 Part 98 Sub 36**

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Immobile 1

STIMA IMMOBILIARE :	€ 475.500 **
da libero con applicate decurtazioni di rito:	€ 447.000 *
da occupato:	€ 393.500 **



LOTTO 01- Immobile 1

Uffici A/10

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO FA RIFERIMENTO ALLA SOLA QUOTA DI 1/3 DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN MILANO, VIALE PICENO, 44, PIANO 1-S1 DEL SIT [REDACTED]

CORPO A – immobile 01**1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Milano, via Piceno, 44:

- (da atto di provenienza): "...costituita da appartamento di quattro locali e servizi al piano primo (secondo fuori terra) con annesso vano solaio nel sottotetto, identificato..."

- (da rilievo): appartamento costituito da 4 locali vuoti, con predisposizioni per ufficio e locale nel sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/3 in diritto di PROPRIETA' degli immobili di cui all'unità negoziale Lotto 01/Immobile 01 di:

- [REDACTED]
- | [REDACTED]
- | [REDACTED]

1.3. Identificati all' Ufficio Provinciale Milano come segue:

Categoria: A/10 [immobili destinati a uffici o studi privati] piano 1° + Sottotetto,

ZONA CENSUARIA 2, CLASSE 5, R.C.E 342,15.

Dati di superficie (visura catastale): Totale: **105 mq** Totale escluse aree scoperte **105 mq**

Dati superficie (**rilievo CTU**): **totale 101,15 mq** (compreso eventuale scarto misure dello 0.5%)

Dati derivanti da: Visure storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/06/2024 n.ri: **T49988/2024 (ALL. 1)**

Atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2024 **Ispezione Ipotecaria Telematica T50064/2024** del 9/06/2024 **(ALL.6)**

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio02/2024 (cod. richiesta C 0018252015): confermata quella della procedura.

1.4. Coerenze (confini in senso orario)

Dall'atto di provenienza > (08/03/1984) **dell'appartamento** – "da atto di proprietà: *viale*



Piceno, proprietà della società Favalli Costruzioni S.p.A. o suoi aventi causa, pianerottolo vano scale, cortile comune, fabbricato di viale Piceno mappale 103/104, per tornare al viale Piceno”;

CTU > (16/07/2024) dell'appartamento > da nord in senso orario: pianerottolo sbarco ascensori/scale comune, cortile interno, mapp. 103/104, viale Piceno, sub 6 medesimo edificio

del vano solaio non censito :”da atto di proprietà > *identificato col numero interno 8, via Piceno, solaio interno 7, corridoio di accesso comune, fabbricato di viale Piceno, mappale 103/104, per tornare al Viale Piceno”;*

CTU > della soffitta > da nord in senso orario: proprietà terzi, corridoio comune soffitte, soffitte mappale 103/104, altra proprietà (?)

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Milano**

Fascia/zona: zona semi periferica, sulla circonvallazione EST, tra stazione Centrale e Port Romana, zona Risorgimento/Dateo

Destinazione: Residenziale con presenza commerciale al minuto

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche, uffici pubblici terziario

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

Servizi offerti dalla zona: bar, negozi al minuto, supermercati (10 min), parchi

Principali collegamenti pubblici: accessibilità comune, mezzi: filobus 90/91 + ipogee MM1/MM4 Dateo, linea superficie 60

Collegamento alla rete autostradale: /

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 9)

Edificio di 9 piani fuori terra, costruito ante 1967 (*da rogito di provenienza e verifiche urbanistiche 1962/63*)

- **struttura:** in mattoni pieni e forati, solai misti cemento e cotto, muri perimetrali mattoni pieni e forati (dedotto da periodo di costruzione)
- **facciate:** caratterizzate intonaco con pietrisco e sfondati/logge con intonaco di calce colorato bianco



- **coperture:** copertura in "probabile pacchetto" coibentato. All'apparenza (non accessibile) colorazione grigia. **Non si conosce la composizione della copertura perché non accessibile.** (osservazione Google maps 20/06/24). Richieste informazioni all'amministrazione pro-tempore in corso il quale riporta di non conoscerne composizione.
- **scala interna:** a rampa unica con gradini in materiale litico composito liscati grigio , corrimano in ferro e ottone, pareti androne in lastroni di travertino lucidato
- **ascensore:** si, due affiancati con porte scorrevoli. Al momento del rilievo funzionanti.
- **portineria:** si, chiusa al momento del rilievo
- **condizioni generali dello stabile:** molto buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (ALL. 9)

Appartamento:

- esposizione: **doppia (E/O); 6 finestre sull'esterno** (4 su cortile interno, 2 su viale Piceno)
- pareti: **normalmente tinteggiate bianco**
- pavimenti: **parquet posato "a correre" in tutto il bene, tranne bagno** (ceramiche a pavimento monocottura di varie pezzature bianco screziato) **e cucina** (ceramiche verdi monocottura). **Balconi** (ceramiche monocottura antigelive verdi e grigie).
- infissi esterni: **in legno senza vetrocamera, tapparelle di protezione in pvc a rullo color mattone**
- porta d'accesso: **legno, tipo con serratura blindata**
- porte interne: **legno tamburato colorate bianco, con sopra luce in vetro trasparente**
- imp. citofonico: **si**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **centralizzato a pannelli radianti riscaldamento + ACS)**
- acqua calda sanitaria: **centralizzato condominiale**
- servizio igienico: **attrezzato con lavabo, wc e bidet**
- impianto di condizionamento: **presenti splits regolati da macchina esterna (balcone retro su cortile interno) Daikin R32 Multi Inverter**
- altezza dei locali: **fino a m. 2,88 (misurata)**
- condizioni generali dell'appartamento: **ottime, da controllare stato impianti**

2.4. Breve descrizione della zona: zona fuori dalla circonvallazione interna ma dentro quella esterna, tra corso Indipendenza, l'ospedale M. Melloni, p.zza Dateo, zona Est Milano sulla circonvallazione. Con carattere prettamente residenziale e commerciale al minuto.



2.5. Certificazioni energetiche (ALL. 12):

Non sono state recuperate, tramite interpello presso Catasto energetico CENED del 18/07/2024, certificati energetici depositati. Esiste copia tracciabile di un **Attestato Prestazione Energetica n.1514601855314 del 27/05/2024** (*scaduto)

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

(no idraulico, no elettrico, presente certificazione solo imp. Idraulico, risalente al 2021)

2.7 Certificazioni di idoneità statica: non presente presso UT Milano nella consultazione del faldone "Accesso atti" del 26.08.24.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato con la custode l'avv. Daniela Sartore e in presenza dei sig.ri [REDACTED] e l'odierna compagna, è stato possibile accedere a tutti vani del bene staggito .

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente, quali dante causa, l'esecutata come verificato presso ufficio Territoriale di Milano 4 con interpello e risposta del 10/05/24 - **OGGETTO:** (rge 500/24) [REDACTED] richiesta informazioni: **Comunico che il soggetto sopra indicato, fino al 14/05/2024, NON risulta dante causa in contratti di locazione in essere.** referente: FERRAZZANO FRANCO responsabile del procedimento: ANNESE MARIA **(ALL.4)**

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari:**

- [REDACTED] (1/3)
- [REDACTED] (1/3)
- [REDACTED] (1/3)

Dati desunti da Visura del 09/06/2024 n.ri T49988/2024 **(ALL. 1)** e Nota trascrizione Pignoramento (atti).

4.2. Precedenti proprietari

- Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al signor [REDACTED] per la proprietà della quota di **1/3** in forza di successione legittima in morte della madre signora [REDACTED] [REDACTED] giusta dichiarazione di successione trascritta a Milano 1 in data 3 aprile 2012 ai numeri 16914/122900 **(ALL.10)**;



- si segnala che non si è rilevata l'accettazione dell'eredità trascritta (relazione notarile agli atti, notaio Giovanni Ricci, 16/05/2024);

4.3. alla signora [REDACTED] il bene era pervenuto con atto a rogito notaio Pietro Menchini di Milano in data 8 marzo 1984 repertorio numero 375188/11989 trascritto a Milano 1 in data 13 marzo 1984 ai numeri 13567/10673. Comparsi al rogito "i [REDACTED] [REDACTED] residente a Milano e Moretti Dottor Alessandro nato a Milano il 15 marzo 1923 che interviene a questo atto in rappresentanza quale procuratore della moglie signora [REDACTED] nata a Milano 26/08/37"(ALL.3)

4.4. Ai suddetti venditori il bene era pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito notaio Zanuso 26 giugno 1967 numero 1192 90/12160 di repertorio registrato a Milano Atti pubblici il 6 luglio 1967 al numero 11827 serie F trascritto alla conservatoria RR II di Milano 3 in data 23 agosto 1967 al numero 49455/369884

NB 2 Circa la continuità delle trascrizioni il 6/08/2024 è stata depositata la Nota di Trascrizione RG 56931 RP 42671 con atto notarile pubblico (notaio Barresi Aldo Enna) dell'Accettazione tacita di eredità da parte dei sig. [REDACTED]

SI PRECISA CHE CON NOTA DI TRASCRIZIONE PRESENTATA PRESSO LA CONSERVATORIA DI ENNA IN DATA 26/07/2012 AI NN. 5902/4992 E' STATA ACCETTATA L'EREDITA' DELLA DE CUIUS CHE COMPRENDEVA ANCHE BENI IMMOBILI IN MILANO MEGLIO RIPORTATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, COME RISULTA DALLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE CHE SI ALLEGA UNITAMENTE AL TRASCRIVENDO TITOLO.SI PRECISA INOLTRE CHE [REDACTED] SONO I FIGLI DELLA DE CUIUS E [REDACTED] E' IL CONIUGE DELLA DE CUIUS.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** vedi punto 7 di questa relazione

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

Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni:

PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE del 14/05/2024 - Registro Particolare 24264 Registro Generale 32069 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO corte d'appello di Milano, Repertorio 10404 del 30/04/2024 a favore di [REDACTED]



██████████ SUI SEGUENTI IMMOBILI: Fg 398 mapp.98 sub. 36

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Amm.re pro tempore Studio Bruno -Amministrazioni Stabili - Via Salasco, 40 - 20136 Milano

Dai consuntivi e bilanci ordinari ricevuti si sono dedotte le seguenti rate in sospeso:

6.1 Spese di gestione condominiale comunicate il 22/08/24:

Dai consuntivi comunicati dall'amministrazione "estratto conto condominio (viale Piceno, 44) tutte le gestioni, ██████████: **Tot. 4.481,91**

6.2

millesimi comunicati dall'amm.re:

CONDOMINO	Piano	Sub	ASCENSORE (7)	ACQUA POTABILE (8)				
5 PISCOPO GIUSEPPE, ANDREA E	1	36	13,4990	1,0000				
TOTALE GENERALE			13,4990	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

CONDOMINO	Piano	Sub	PORTIERATO (1)	EROGAZIONI /TASSE (2)	MANUTENZION E ORDINARIA (3)	ASSICURAZIONI /AMMINISTRATI O (5)	RISCALDAMENT O (6)	
5 PISCOPO GIUSEPPE, ANDREA E	1	36	39,1500	39,1500	39,1500	30,4200	38,8500	
TOTALE GENERALE			39,1500	39,1500	39,1500	30,4200	38,8500	0,0000

Eventuali spese straordinarie già deliberate, comunicate dall'amm.re: **"già deliberata spesa per sostituzione vitoni riscaldamento, in via di definizione importi singoli appartamenti" + "pratica legale in corso con condominio Betti Cristina" + "non c'è supercondominio"**

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene

➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima **(18/08/2024)**.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sono presenti SETTE scalini in entrata non transitabili da persone portatrici/ori di handicap fisici. **(ALL.9)**



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima nel 1967 > 1962/63

Si segnala la presenza di un riferimento, ad una convenzione del 13/11/1931 (notaio Curti Pasini) presente anche nelle scritture private del notaio Zanuso del 3 e 10/06/1964, di cui viene fatta menzione nella relazione notarile del notaio Ricci il 16/05/2024 agli atti. *(da relazione notarile agli atti)

E' stata chiesta una consulenza all'Archivio Notarile per mancanza di dati certi.

Si segnala che nella nota trascritta a Milano 1 in data 13 marzo 1984 ai nn. 13567/10673 si evince quanto qui letteralmente riportato "convenzione registrata a Milano atti privati in data 13 novembre 1931 al n. 34656 vol. 3395 degli atti 1 ottobre 1932 n. 1046 di rep. e 23 maggio 1942 n. 6311 di rep. notaio curtis pasini e dalle scritture private autenticate dal notaio zanuso in data 3 giugno 1964 n. 88954 di rep. e in data 10 giugno 1964 n. 89084 di rep.".

A tal proposito è stata inviata richiesta all'Archivio Notarile e al Notaio che ha redatto la Relazione Notarile per avere informazioni relative alla nota - priva di riferimenti idonei - per risalire ai contenuti delle convenzioni citate.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zone non vincolate paesaggisticamente e senza vincoli edilizi di sorta.

Dalla retinatura presente nel PGT specifico (**ALL. 13**) si nota che il condominio è inserito in: **CAPO IV - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE art. 19**

che la sua presenza in questo quartiere non determina particolari vincoli. L'immobile non è assoggettato a vincoli urbanistici o dalla soprintendenza.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (ALL. 5):

- **Licenza edilizia** (opere edilizie 115577/2833 – 1963) n° 001802 – progetto originale
- **Licenza edilizia** n. 393/63 (variante facciate)

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** alle concessioni riportate allegate alla presente relazione peritale.

NB Compare una piccola differenza tra il *progetto depositato* e la *planimetria catastale*. Nella parte più a sud della planimetria, nel progetto, esiste un piccolissimo passaggio/scossalina tra il "terrazzo" del bene staggito e l'appartamento contiguo a ovest, non segnalato in planimetria catastale ma presente nelle tavole progettuali e al rilievo. Tale differenza a mio parere non inficia la resa planimetrica della tavola catastale.

Conformità catastale

Al sopralluogo del l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata il 15/11/1985 (*tranne per NB segnalato sopra*)



NB Si segnala che la variazione di destinazione da A/3 abitazioni economiche a A/10 Uffici è avvenuta come segue:

“VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/04/1985 in atti dal 21/09/1988 (n. 21293/1985) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/1985 Pratica n. MI0684190 in atti dal 25/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21293..1/1985)”

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Immobile 01				
Uffico A/10	mq	97,33	1	97,33
balcone	mq	2,16	0,25	0,54
terrazzo	mq	4,89	0,35	1,71
soffitta	mq	7,85	0,20	1,57
TOTALI	mq			101,15

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente il 16/07/24, comprensiva dei muri di proprietà – *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue: Totale appartamento e pertinenze **mq 101,15**

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

Il valore del bene, come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche



sensibili, in diminuzione o in aumento.

Valore stimato per la residenza A/10 Uffici, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. **4.700 €/mq**

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 — Piola, Argonne, Corsica - Valori relativi all'Agenzia del Territorio. - Comune: Milano– Tipologia Uffici – normale **€/mq 2.100/3.600**

Affitto: 10.5/18.5 €/mq annuo > 1500/200 €/mese

PIU' PREZZI – CAMERA DI COMMERCIO

Milano Piceno 44 compravendita Uffici **€/mq 4.200/5.200**

Affitto: 90/150€/mq annuo circa 2000€/mese

BORSINO IMMOBILIARE

Piceno 44 Quotazioni abitazioni fascia stabili 1° fascia valore medio €/mq **2.754/3.209**

Affitto: 13,84/16,20 €/mq annuo > circa € 1.300/mese

AGENZIE DI ZONA – Milano – pochi dati dai 300.000>600.000 totali

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc – Milano – viale Piceno, 44 – **€/mq 2000**

Valutazione LOTTO 01 immobile 01

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A10	101,2	€ 4.700,00	€ 475.405,00
				€ 475.405,00

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

Occupato: **non ricorre il caso** (non sono stati individuati contratti di locazione e il bene era libero da persone e cose)

9.3 Adeguamenti alla stima

Non si sono applicate particolari varianti al valore di mercato ma si è preferito usare i valori adeguati dell'Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, Borsino Immobiliare considerando anche però le valutazioni delle agenzie di zona perché benchè l'immobile sia inserito nella catalogazione come un **A/10** (ufficio) si presterebbe ad una eventuale ri-trasformazione in un **A/3 (abitazioni economiche)**, essendo vuoto e in buone condizioni e precedentemente appartenente a quest'ultima categoria.



DESCRIZIONE VALORE	VALORE
IMMOBILE n.1	
VALORE	475405,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	23770,25
SPESE CONDOMINIO	4481,91
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	447152,84
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO	393494,50
** VALORI ARR. PER ECCESSO * VALORI ARR. PER DIFETTO	

Valore lotto 01 commerciale > € 475.500 (**)

Valore base d'asta > € 447.000 (*)

Valore Base d'asta occupato > € 393.500 (**)

(*) arrotondamenti per difetto

(**) arrotondamenti per eccesso

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile allo stato attuale

CRITICITÀ DA SEGNALARE

NB 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 accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo silicio già tenuto conto nella valutazione

12 ALLEGATI

1. PLANIMETRIA, VISURA e PROPRIETA'.pdf
- 1/2. CONFRONTO PLANIMETRIE LICENZA/CATASTALE.pdf
2. DUPLO TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA-1.pdf
3. ATTO DI PROVENIENZA.pdf
4. ADE NO CONTRATTI 500
5. ACCESSO ATTI Comune Milano
6. ISPEZIONE IPOTECARIA BENE
7. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.pdf
8. APE FINO 27/5/24.pdf
9. ALLEGATO FOTOGRAFICO 500_24.pdf
10. SUCCESSIONE MORTE MADRE.pdf
- 10/1. DUPLO TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA.pdf
11. VALUTAZIONI PUBBLICATE.pdf
12. APE SCADUTO 27/05/24
13. ESTRATTI PGT INDICAZIONI.pdf
14. SOSPESI CONDOMINIO - SCHEDE CONTABILE.pdf
15. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.pdf
16. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA



Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi 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/o email comunicata dagli stessi interessati

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: 27/08/2024

Emanuele Bianchi

