

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 256/2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. SSA SILVIA VAGHI**

Custode giudiziario: **AVV. ALFONSO MARTUCCI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: RHO- VIA MATTEOTTI 77
MAGAZZINO+ LABORATORIO



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in RHO (MI) Via Giacomo Matteotti 77

Corpo A

Categoria: C/2- magazzino

Dati Catastali: foglio 21, particella 530, subalterno 31 – graffato foglio 21, mappale 770

Corpo B

Categoria: C/2- deposito (cantina)

Dati Catastali: foglio 21, particella 503, subalterno 31

Corpo C

Categoria: C/3- laboratorio

Dati Catastali: foglio 21, particella 376, subalterno 1

Stato occupativo

Corpi A-B-C al sopralluogo liberi

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni Lotto Unico:

da libero: **€ 81.000,00**

*da occupato:

Criticità da segnalare

Sui beni è stato posto Vincolo dei Beni Culturali di cui alla trascrizione n. reg. part. N. 4590 del 1.06.1942 dal Ministero dell'Educazione Nazionale (Soprintendenza dei Monumenti- Direzione nazionale delle Arti) pertanto i beni sono soggetti all'acquisto in via di prelazione da parte dell'attuale Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi della D.Lgs. 22.2.2004 n.42.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001
MAGAZZINO + CANTINA+ LABORATORIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Intera proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

In Comune di RHO (MI), via Matteotti 77, locali ad uso deposito e laboratorio al piano terreno, con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva e cantina al piano seminterrato.

Gli immobili sono siti in edificio storico a corte vincolato facente parte del complesso Palazzo alla Torre Castello Visconti.

Si segnala che in atto è evidenziato che l'accesso ai beni è da Via Tibaldi n.25 ma attualmente non è più presente l'accesso citato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:

(allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,9)

Intestati:

Proprietà 1/1

CORPO: A- MAGAZZINO

dati identificativi: **foglio 21, particella 530, subalterno 31 – graffato foglio 21, mappale 770**

dati classamento: categoria C/2, classe 1, consistenza mq.92, superficie catastale mq.111, rendita €266,08;

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti 77- piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

CORPO: B- CANTINA

dati identificativi: **foglio 21, particella 530, subalterno 45**

dati classamento: categoria C/2, classe 1, consistenza mq.4, superficie catastale mq.8, rendita €11,57;

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti 77- piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- SCRITTURA PRIVATA del 22/11/1977 in atti dal 01/03/1994 C/V (n. 789.2/1979)
- COSTITUZIONE del 15/10/1977 in atti dal 30/06/1987 (n.10157/1977)

CORPO: C- LABORATORIO

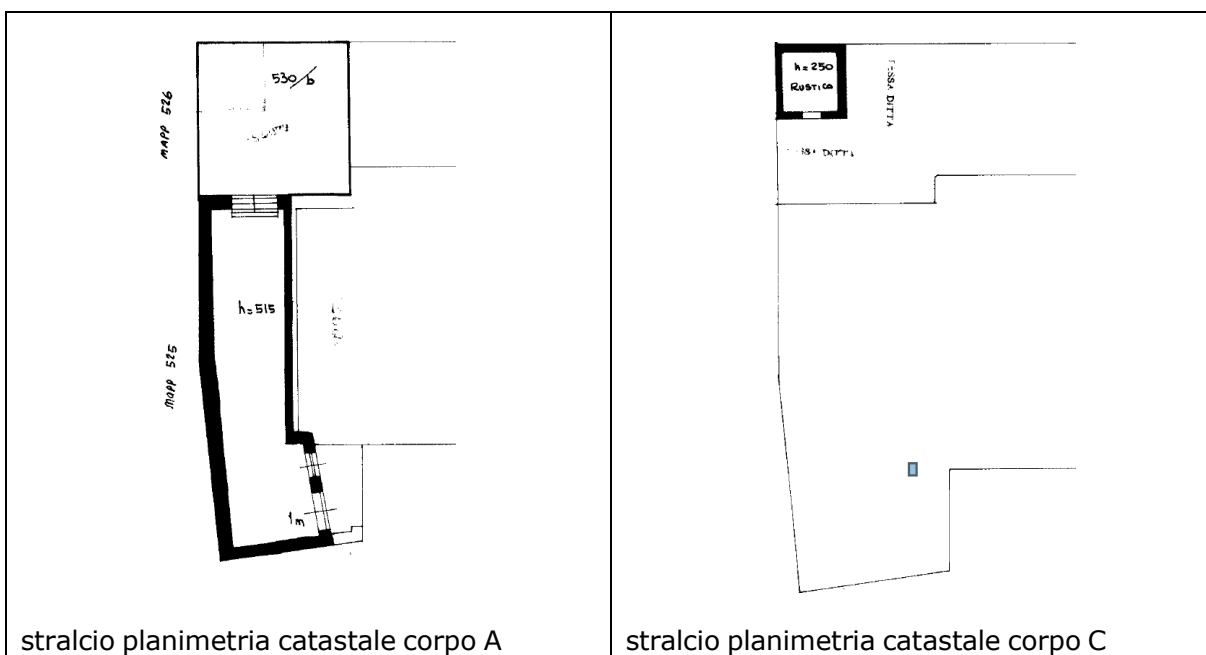
dati identificativi: **foglio 21, particella 376, subalterno 1**

dati classamento: categoria C/3, classe 1, consistenza mq.14, superficie catastale mq.15, rendita €52,78;

Indirizzo: Via Pellegrino Tibaldi 25- piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 22/03/2017 Pratica n. MI0149830 in atti dal 22/03/2017 ABBINAM.PLANIMETRIA IST.129478/2017 (n.50325.1/2017)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 22/11/1977 in atti dal 01/03/1994 VAR. CONS. (n. 789/1979)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Stralcio Planimetria catastale A/2

1.4. Coerenze (come da atto di compravendita):

- DELLE UNITA' AI MAPPALI 530 SUB. 31, 770 E 376 SUB. 1 IN UNICO CORPO:
 - unità di terzi a parte del mappale 376 e mappale 377; mappale 771 e unità di terzi a parte del mappale 530 e cortile comune mappale 531; mappale 532; mappali 526, 525, 914 e 786;
 - DELL'UNITA' AL MAPPALE 530 SUB. 45:
 - proprietà di terzi per due lati; enti comuni; altra proprietà di terzi.
- Salvo errori e come meglio in fatto.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di RHO (MI)

Fascia/zona: centro storico

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: fabbricati residenziali

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, Chiesa di San Vittore Martire, municipio,

Caratteristiche descrittive esterne (allegato rilievo fotografico):

Gli immobili sono siti in edificio storico a corte, vincolato, facente parte del complesso Palazzo alla Torre Castello Visconti. L'accesso alla corte è posto sulla Via Matteotti civico 77, (zona ZTL), dal grande cortile alberato si accede alle diverse unità immobiliari prevalentemente residenziali.

Sul lato nord-ovest del cortile è presente un portico da cui si accede al grande magazzino (corpo A) situato al piano terreno.

Di fianco al magazzino vi è scala condominiale che porta alla cantina al piano seminterrato (corpo C).

Il corpo B (laboratorio) è situato in una piccola area esterna sul retro del palazzo ed è accessibile esclusivamente dal laboratorio in quanto l'area risulta interclusa.

Principali finiture esterne:

- facciate: mattoni a vista + intonaco;
- pavimentazione cortile: ghiaia;
- condizioni generali del fabbricato e delle parti esterne: scarse

2.2. Caratteristiche descrittive interne (allegato rilievo fotografico):

Corpo A magazzino: grande locale con altezza interna metri 5,15 dotato di accesso dal cortile e grande portone finestrato verso il cortile sul retro dove è sito il piccolo laboratorio. Il locale versa scarse condizioni ed è utilizzato come deposito pieno scatoloni di merce.

Nella porzione verso l'ingresso è presente un soppalco con struttura in legno (abusivo) e nella parte sul retro vi sono diverse putrelle in ferro che presumibilmente sostenevano un solaio rimosso. I serramenti in ferro e vetro sono molto ammalorati, la pavimentazione al rustico è dissestata.

Corpo B cantina: piccolo locale al piano seminterrato a cui si accede dalla scala condominiale attraverso un locale utilizzato come deposito biciclette. Al momento del sopralluogo si è potuto appurare che il locale è in uso ad altra condomina.

Corpo C laboratorio: piccolo rustico con area esterna fatiscente raggiungibile esclusivamente dall'interno del magazzino (corpo A) con annessa area cortilizia pertinenziale, interclusa.



Portico di accesso ai corpi



Interno magazzino



Vista del rustico intercluso sul retro dell'edificio



Facciata sul retro

Alcune immagini esemplificative dei beni e si rimanda all'allegato Rilievo Fotografico per ulteriori immagini

2.3. Breve descrizione della zona

I beni sono situati nel centro storico di Rho

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A: APE Registrato il 22/04/2018 Valido fino a 22/04/2028 - CLASSE D (allegato 15)

CORPO C: APE Registrato il 03/05/2018 Valido fino a 03/05/2028: CLASSE E - (allegato 14)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11.06.2025 alla presenza del Custode Giudiziario era presente un incaricato

3.2. Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta l'Agencia delle Entrate ha inviato Comunicazione riguardante la non sussistenza di contratti registrati per i beni (**all. 12-13**)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 04.05.2018 ad oggi

In forza di atto di compravendita stipulato da Notaio xxx

Si rimanda all'atto di provenienza (allegato 10) per la verifica di tutti i patti e le condizioni ivi descritti.

4.2. Precedenti proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 10.12.1992 fino 10.05.2018

In forza di atto di compravendita stipulato da Notaio xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti del 18.03.2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.10**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per nominativo (**all. 11**) alla data del 26.05.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Sui beni è stato posto Vincolo dei Beni Culturali di cui alla trascrizione n. reg. part. N. 4590 del 1.06.1942 dal Ministero dell'Educazione Nazionale (Soprintendenza dei Monumenti- Direzione nazionale delle Arti) pertanto i beni sono soggetti all'acquisto in via di prelazione da parte dell'attuale Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi della D.Lgs 22.2.2004 n.42.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 26/07/2018

Ipoteca giudiziale iscritta il 07.07.2021

Ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione iscritta il xxx

- **Pignoramenti**

Pignoramento Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano xxx

Altre trascrizioni

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

Il Condominio il CASTELLO è amministrato da xxx che a fronte della richiesta della scrivente ha fornito le seguenti informazioni:

(allegato regolamento condominiale e verbale Assemblea a cui si rimanda per le informazioni ivi contenute)

6.1. Spese di gestione condominiale

Millesimi: 514,16

Spese ordinarie annuali: circa €1.300

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 insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di RHO:

nuclei antica formazione

Bene storico culturale: VINCOLO Beni culturali vincolati ai sensi della Parte II Titolo I Capo I D.Lgs. n. 42/2004

Classe paesaggistica:4

Sens.paesaggistica: SENSIBILITA' ELEVATA

Descr.geologica:3d - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare

Fattibilità geologica: Fattibilità con consistenti limitazioni

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE

Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO

7.1. Pratiche edilizie visionate presso il competente Ufficio del Comune

Edificio storico edificato prima del 1° settembre 1967, in banca dati dello sportello edilizia di Rho non è stato possibile trovare gli atti di fabbrica in quanto trattasi di edificio storico originario del '600.

La scrivente si è recata in catasto per verificare se fossero presenti atti di primo impianto ma le uniche schede presenti sono quelle attuali.

In assenza di atti di fabbrica non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto non è dato sapere se nel passato sono avvenuti frazionamenti o fusioni degli immobili oggetto di studio. La scrivente presume inoltre, considerata la tipologia, che il soppalco, presente nel

magazzino grande, sia stato costruito in tempi più recenti rispetto all'edificazione del fabbricato.

7.2. Conformità edilizia Corpi A-B-C

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia

7.3. Conformità catastale Corpi A-B-C

Corpo A: non conforme per la presenza del soppalco

Corpo B cantina: conforme

Corpo C laboratorio: esternamente conforme: internamente non è stato possibile verificare in quanto bene intercluso e fatiscente.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica, (in via cautelativa o ove richiesta dall'amministrazione), un importo complessivo per la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria e successivo aggiornamento catastale, compresi oneri professionali, sanzione e diritti da euro 3.000 a euro 5.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€4.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

Si evidenzia che qualsiasi opera da effettuare nelle unità oggetto di interesse deve preventivamente ricevere benestare della Soprintendenza

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misurazione delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;

25% qualora non comunicanti

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Corpo A magazzino	101	1,00	101
Corpo B cantina	8	0,25	2
TOTALE A+B			103
Corpo C Laboratorio	15,00	1	15
Area cortilizia pertinenziale	5,00	0,20	1
TOTALE C			16

**corpo C: superficie come da visura – area esterna pertinenziale 30% sup. coperta*

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo

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

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in 22.07.2025)

- 1) Via Crocefisso: Magazzino- PT, P1- mq.35- €28.000- condizioni di manutenzione scarse -

€/mq.800,00

Attraverso le indagini effettuate sui portali online si è potuto verificare che in centro a Rho non sono presenti offerte per immobili simili a quelli di interesse eccetto l'offerta sopra evidenziata.

L'unico dato certo individuato è il prezzo di vendita pari ad €65.000 della compravendita (all.10) del 04.05.2018, pari a circa €/mq.550

Di seguito si espongono listini dell'Agenzia delle Entrate con evidenziati i valori di magazzini e laboratori secondo semestre 2024 e primo semestre 2018 per verificare l'andamento dei valori nel tempo

1° semestre 2018:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: RHO

Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	600	L	3	3,5	L
Laboratori	NORMALE	650	750	L	3,8	4,5	L

Magazzini in stato normale da €/mq.500 a €/mq.600

Laboratori stato normale da €/650 a €/mq.750

2° semestre 2024

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate RHO

CIMITERO

BORSI

STAZIONE

VOLTA

(2° semestre 2024)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	10,6	14,4
Abitazioni civili	Normale	1800	2400	7,8	10,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1750	5,8	7,7
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2300	7,8	10,2
Box	Normale	900	1350	4,3	6,9
Magazzini	Normale	500	750	3,5	5
Negozi	Ottimo	1800	2600	11,7	18,2
Negozi	Normale	1200	1750	8	11,6
Uffici	Ottimo	1400	2100	7,1	11
Uffici strutturati	Ottimo	1750	2350	8,5	12
Laboratori	Normale	550	750	3,6	5

Magazzini in stato normale da €/mq.500 a €/mq.750

Laboratori stato normale da €/mq.550 a €/mq.750

Attraverso il confronto dei listini 2018/2024 si verifica che il valore dei laboratori è rimasto pressochè uguale mentre sono aumentati i valori dei magazzini.

Come già evidenziato il prezzo della Compravendita 2018 risultava pari a circa €/mq.550.

I beni sono ubicati nel centro storico di RHO in un contesto di grande interesse architettonico/artistico pertanto, a parere della scrivente, seppur vincolati dalla Soprintendenza, sono dotati di potenzialità; infatti a fronte di estese opere di ristrutturazione la Location può essere molto attuale e attrattiva per alcune attività (a fronte di verifiche da effettuarsi con la Soprintendenza e l'ufficio tecnico).

Pertanto considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per le unità immobiliari descritte nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura: €/mq.750

descrizione	categoria	MQ.	Prezzo unitario (€/m ²)	Valore complessivo (1/1)
Corpo A+B	C/2	103	750	€77.250,00
Corpo C	C/3	16	750	€12.000,00
Totale				€89.250,00

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1	€89.250,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€4.462,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€4.00000
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€2.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€80.788,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€81.000,00

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.

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Sui beni è stato posto Vincolo dei Beni Culturali di cui alla trascrizione n. reg. part. N. 4590 del 1.06.1942 dal Ministero dell'Educazione Nazionale (Soprintendenza dei Monumenti- Direzione nazionale delle Arti) pertanto i beni sono soggetti all'acquisto in via di prelazione da parte dell'attuale Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi della D.Lgs 22.2.2004 n.42.

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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 mail 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: 22 luglio 2025

l'Esperto Nominato
Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

- 1) Visura C/3 21-376-1
- 2) Visura C/2 21-530-31
- 3) Visura C/2 21-770-31
- 4) Visura C/2 21-530-45
- 5) Estratto di mappa
- 6) Planimetria C/3 21-376-1
- 7) Planimetria C/2 21-530-31
- 8) planimetria C/2 21-770-31
- 9) planimetria C/2 21-530-45
- 10) atto provenienza
- 11) elenco sintetico formalità
- 12) comunicazione Ag. Entrate
- 13) Comunicazione Agenzia Entrate
- 14) APE laboratorio
- 15) APE magazzino
- 16) Ricevuta visura primo impianto catastale
- 17) Consuntivo 2024
- 18) Estratto verbale assemblea ordinaria
- 19) Preventivo 2025
- 20) Regolamento condominiale
- 21) Rilievo fotografico
- 22) Perizia Privacy