
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da - [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 589/2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Francesca Cataudella**
(ex Ruolo Dott. Sergio Rossetti)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudio Maria Valentini

[REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: abitazione in villino con box e giardino Via Caravaggio n. 5 – Bussero- 20060- (MI)

Lotto: 001 - sub. 701-sub. 2

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villino [A7]

Dati Catastali:

abitazione foglio 1, particella 143, subalterno 701,

Corpo: B

box [C6]

Box foglio 1, particella 143, subalterno 2

2. Possesso

Bene: Via Caravaggio n. 5 – Bussero - 20060- (MI)

Lotto: 001 - sub. 701-sub. 2

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato 

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato 

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Caravaggio n. 5 – Bussero- 20060 - (MI)

Lotto: 001 - sub. 701-sub. 2

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Caravaggio n. 5 – Bussero – 20060 - (MI)

Lotto: 001 - sub. 701-sub. 2

Corpo: A

Creditore Procedente:

Banca di Credito Cooperativo di Carugate e Inzago S.C.

Creditori Iscritti:

Banco di Desio e della Brianza S.p.A. (intervenuto)

Corpo: B

editore Procedente:

Banca di Credito Cooperativo di Carugate e Inzago S.C.

Creditori Iscritti:

Banco di Desio e della Brianza S.p.A. (intervenuto)

5. Comproprietari non eseguiti

Beni: Via Caravaggio n. 5 – Bussero - 20060 - (MI)

Lotto: 001 - sub. 701-sub. 2

Corpo: A

Altri Comproprietari non eseguiti : Nessuno

Corpo: B

Altri Comproprietari non eseguiti : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Caravaggio n. 5 – Bussero – 20060 - (MI)

Lotto: 001 sub. 701-sub. 2

Corpo: A

Misure Penali: nessuna rilevabile dai RR.II.

Corpo: B

Misure Penali: nessuna rilevabile dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Caravaggio n. 5 – Bussero – 20060 - (MI)

Lotto: 001 - sub. 701-sub. 2

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si

Esaminata la documentazione ipotecaria e catastale al ventennio, non si rilevano atti inidonei o mancanti.

8. Prezzo

Bene: Via Caravaggio n. 5 – Bussero – 20060 - (MI)

Lotto: 001 – **Corpo A + Corpo B-** sub. 701-sub. 2

Prezzo da libero: € 369.000,00

Prezzo da occupato: € 295.200,00



Unità immobiliare residenziale in **Bussero (MI)**

Via Caravaggio n. 5

Premesse:

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Lotto unico composto dai corpi A + B****Corpo A**

Abitazione in villino [A/7] sita in Via Caravaggio n.5 – Bussero – 20060 posta al piano terra, primo, secondo sottotetto e interrato di fabbricato del tipo villa plurifamiliare, composta da 7,5 vani più servizi e accessori e giardino.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

Proprietà per [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:**Comune di Bussero**

Abitazione in villino: Fg. 1, Mapp. 143, Sub. 701, Cat A/7, - classe 3, consistenza vani 7,5 - sup. catastale totale 171 mq, totale escluse aree scoperte 165 mq - rendita € 697,22 - Via Caravaggio n.5 – piano T-1-2-S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 14/12/2010, protocollo n. MI1013216 in atti dal 14/12/2010 variazione di classamento (n.80005.1/2010)
- Variazione del 14/12/2009 protocollo n. MI1126862 in atti dal 14/12/2009 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 235439.1/2009)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Classamento automatico del 31/12/1989 in atti dal 014/09/1990 n. 999999
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità immobiliare in un sol corpo da nord in senso orario:
altra proprietà, stessa proprietà sub 2, Via Caravaggio, altra proprietà, altra proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto

Corpo B:

Box [C/6] sito in Via Caravaggio n.5 – Bussero posto al piano interrato di fabbricato tipo villino plurifamiliare.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Bussero

Box: Fg. 1, Mapp. 143, Sub. 2, Cat C/6, - classe 2, consistenza mq 24 - sup. catastale totale 24 mq - rendita € 50,82 - Via Caravaggio n. c n s - piano S1.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del quadro tariffario 01/01/1992
- Classamento automatico del 31/12/1989 in atti dal 14/09/1990 n.999999
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità immobiliare box da nord in senso orario: altra proprietà, rampa d'accesso, stessa proprietà, stessa proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (06.07.2016) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate al NCEU in data 14/12/2009 abitazione e del 01/01/0001 box .

(All. C: visure catastali estratte al 21-06-2016, ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/12/2009 abitazione, del 01/01/0001 box estratte dallo scrivente in data 21.06.2016 estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Le proprietà pignorate si trovano in Via Caravaggio n.5 a Bussero, Comune ad est di Milano da cui dista circa 10 km, in un fabbricato realizzato nella seconda metà degli anni '80, facente parte di un intervento edilizio di più villette a schiera con buona presenza di verde pubblico e privato.

L'edificio, di tipo civile, è situato in zona periferica ovest, distante circa 1 km dal centro di Bussero. Il quartiere è caratterizzato da un edilizia omogenea di buon livello con edifici tipo villino al limitare di aree agricole coltivate.

Il Comune di Bussero è un piccolo Comune immerso nella campagna ad est di Milano lambito dal naviglio Martesana e dal torrente Molgora caratterizzato da un territorio completamente pianeggiante.



Le proprietà pignorate sono poste: in una porzione di edificio di tre piani fuori terra con proprio giardino privato.

Area urbanistica:

a traffico esclusivamente locale con buona possibilità di parcheggio.
La zona è caratterizzata da una bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

Tratta extraurbana della linea due della Metropolitana Milanese, stazione ferroviaria di Melzo, linea ferroviaria Milano/Venezia, autostrada A4 e tangenziale est di Milano con l'uscita di Agrate garantiscono il collegamento con Milano. Autobus del Comune di Bussero gestito da Autoservizi Zani con la fermata di via Caravaggio, garantisce il collegamento con la Metropolitana linea 2, fermata di Bussero in Piazza de Gasperi.

Servizi offerti dalla zona:

La micro zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di piccola dimensione con spazi verdi privati.
La zona, completamente urbanizzata, è sufficientemente dotata di servizi, ed alla massima distanza di 1 km si trovano i servizi a sostegno della residenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: lotto unico A + B

Abitazione [A7], Box [C6], siti in Via Caravaggio n.5 – Bussero

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 06.07.2016 alla presenza del Custode nominato Avv. Valentina Bavetta e dell'esecutato [REDACTED]

- L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha appurato che non risultano contratti di locazione per gli immobili in oggetto, Dante causa l' esecutato [REDACTED]

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate e risposte degli uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione notarile e dal certificato ipotecario in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano2 alla data del 24.11.2016, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 *Domande giudiziali, o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo **fondiario**
Iscritta a Milano2 in data 23.12.2009 ai nn. 177030/35320, atto del
21.12.2009 rep. 20061/10660 a rogito Notaio Di Cicco Alessandro di
Piolletto, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED].
[REDACTED] con domicilio ipotecario: eletto [REDACTED]
[REDACTED], gravante anche su altri beni (unità negoziale 2) oltre
che sul bene oggetto di questa procedura (unità negoziale 1) ed a
carico di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Annotazioni:

annotazione presentata il 27/05/2013, ai nn. 48403/6833 modifica
atto di mutuo

annotazione del 27/10/2014 ai nn. 94770/13379 Restrizione di beni
(unità negoziale 2 non riguardante il bene oggetto di questa
procedura)

Ipoteca Giudiziale – atto del Tribunale di Monza del 07/01/2015 rep.

43 Iscritta a Milano2 in data 20.02.2015 ai nn. 14978/2230 a Favore
di [REDACTED] a carico [REDACTED]
gravante sui beni oggetto di questa procedura oltre che su altri
beni.

Importo capitale Euro 100.000,00

Interessi Euro 1.624,66

Spese Euro 8.375,34

Importo totale Euro 110.000,00

Ipoteca Giudiziale – atto del Tribunale di Milano del 13/06/2015 rep.

27532 Iscritta a Milano2 in data 31.07.2015 ai nn. 78910/14137 a
Favore di [REDACTED]
a carico di [REDACTED] gravante sui beni oggetto di questa
procedura

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale



di MILANO del 15.02.2016 rep. 2984 **trascritto a Milano2 il 17.03.2016 ai nn. 28119/17949** promosso da [REDACTED] con sede a [REDACTED] 5, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati, a carico di [REDACTED] per quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure penali:

Non risultano formalità penali dalle RR. II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + note - aggiornata alla data del 24.11.2016)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute: i beni in oggetto non fanno parte di un fabbricato eletto a condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni : /

Attestazione Prestazione Energetica:

Box sub 2 esente in quanto naturalmente privo di riscaldamento

Appartamento sub. 701

L'unità immobiliare oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, è risultato **sprovvisto** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

nessuna

6. Attuali e precedenti proprietari:

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano2 alla data del 24.11.2016, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari ante ventennio:

La piena proprietà dell'immobile in oggetto, è pervenuta all' esecutato Sig. [REDACTED] da "[REDACTED] con atto in data 02.03.1988 rep. N. 62833 a rogito dott. Artidoro Solaro notaio in Nerviano, **trascritto a Milano2 in data 26.03.1988 ai nn. 25302/18588.**

In atto come segue:

"...la seguente unità abitativa sita nel fabbricato indicato nel tipo in cui infra con il n. 4 avente accesso dal civico n.5 di Via Caravaggio: villetta tipo A4 numero 3, composta da un piano interrato ad uso box, cantina e servizi, da un

piano rialzato e da un piano primo entrambi ad uso abitazione per complessivi 5 locali ed accessori e da un piccolo giardino di pertinenza.

Confini in corpo: a nord proprietà [REDACTED] a sud proprietà [REDACTED] ad ovest proprietà [REDACTED] ad est via Caravaggio.

Detta unità è distinta ne N.C.E.U. alla partita 400 come segue: foglio 1, mappale 143, sub 1. via Caravaggio snc, piani terreno, primo e sotterraneo primo.

foglio 1, mappale 143, sub 2. via Caravaggio snc, piano sotterraneo primo.

....prezzo convenuto [REDACTED]

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B: copia atto di provenienza richiesta dal Notaio rogante)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

Ante ventennio i beni erano sempre dell'esecutato [REDACTED]
(nota di trascrizione allegata sotto B)

Continuità delle trascrizioni al ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, rilasciati dagli uffici edilizi preposti del Comune di Bussero, a seguito di istanza accesso atti. Si precisa che non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità.

- o Concessione a edificare n. 14/85 rilasciato dal Comune di Bussero, richiedente SOCOGIM S.r.l. relativo all'edificazione di 10 villette unifamiliari
- o Provvedimento di Concessione rilasciato dal Comune di Bussero in data 16/07/1986, n. 171/86 relativo a varianti
- o DIA Denuncia di inizio attività (P.E.n. 34-04) relativa a modifiche interne ed esterne e adeguamento impianti presentata [REDACTED]

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, concessione edilizia 14/85, concessione edilizia 171/86, DIA 34-04, stralci tipi grafici significativi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (06.07.2016) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle schede catastali ed ai tipi grafici dei titoli edilizi di cui sopra ad eccezione, per una assai modesta difformità, rispetto ai soli titoli edilizi, riguardante la mancanza della porta fra cucina e soggiorno e la maggiore dimensione del vano porta stesso.

L'eventuale futuro acquirente per sanare la modesta difformità dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di pratica edilizia a sanatoria al Comune di Bussero.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.000,00 circa.



Gli immobili sono azionati come zona residenziale, ambiti residenziali di completamento B

Descrizione : Corpo A -

L'unità è posta in un fabbricato realizzato a metà degli anni '80 con strutture portanti in c.a. e tamponamenti in laterizio, facente parte di un complesso di più villette unifamiliari contigue le une alle altre.

Il fabbricato posto al civico 5 della Via Caravaggio è composto da una porzione di testa di una stecca di villette a schiera con giardino privato
Le proprietà pignorate:

Appartamento pluripiano in villino con vani accessori sub 701, con accesso da giardino privato è composto al piano terra da un ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno con antibagno. Al piano primo si trovano tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi. Al piano sottotetto si trovano due ampi locali, senza permanenza di persone, con soffitto costituito dall'intradosso del tetto falde. Il piano interrato è costituito da un ampio locale utilizzato come taverna, una cantina e due ripostigli un disimpegno con accesso diretto al box.

I tre piani dell'immobile sono collegati da una comoda scala interna. Il piano interrato è dotato anche di scala esterna con accesso verso il giardino. L'immobile gode di un doppio affaccio d'angolo sud/ovest.

Condizioni Generali dell'unità in oggetto: buone.

Box sub. 2: posto al piano interrato con accesso dalla Via Caravaggio attraverso cancello e rampa carrabile e dal disimpegno del piano interrato.
Ha serranda basculante elettrificata in metallo verniciato, pavimento ed è dotato di luce elettrica.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 207,00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 422,80 circa

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e buono essendo stato rinnovato nel 2004.

Abitazione sub. 701: con accesso al piano terra da giardino/cortile privato, si articola su piano terra, destinato alla zona giorno, piano primo, destinato alla zona notte, oltre al piano interrato e sottotetto con funzioni accessorie e di servizio.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne delle facciate è buono.

E' composta un ampio locale di ingresso/soggiorno/pranzo, una cucina, un antibagno, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia).

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiitura e mani di pittura condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica di formato quadrato cm 20 x 20 fino a 200 mt. circa; ubicazione: bagno condizione: nella norma
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: in parquet ubicazione: zona giorno e zona notte condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte finestre in legno con vetro camera protezione: persiane in legno condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente liscio a struttura tamburata finitura tipo noce condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: del tipo blindato pannellata sui due lati e con il lato esterno a doghe in legno verticali condizioni: nella norma
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista da revisionare Certificazioni: non rinvenute
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Condizioni: sufficienti Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	parziale del tipo a split



Acqua calda Sanitaria (impianto) tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta apposto locale al piano interrato

Termico (impianto) tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta apposto locale al piano interrato che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria di cui al punto precedente

diffusori: radiatori in ghisa.
Certificazioni: non rinvenute

Rivestimento facciata (componente edilizia): stabilitura rivestimento plastico per esterni ad effetto frattazato
condizioni: buone

Portineria assente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" 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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale circa	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione sub 701	Sup. lorda di pavimento	127,20	100%	127,20
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	63,60	40%	25,44
Piano interrato	sup lorda di pavimento	54,60	60%	32,76
Balconi	sup lorda di pavimento	16,80	30%	5,04
Cortile/giardino	sup lorda di pavimento	160,60	10%	16,06
Box sub. 2	Sup. lorda di pavimento	A corpo		A corpo

TOTALE	422,80	206,50 Arrotondato 207,00
--------	--------	------------------------------

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili, il valore è stato desunto dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza dello stato di manutenzione interno ed esterno.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, **Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona;**
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2015 – TeMa scpa Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 24 novembre 2016

l'Esperto nominato
arch. Claudio Maria Valentini

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Verbale di sopralluogo ;
- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti;

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 24.11.2016, sintetici;
- Copia conforme Atto di provenienza;

Allegato C

- Visure, schede catastali ed estratto di mappa;
- istanza accesso atti edilizi, concessioni a edilizie n 14/85-171/86 , DIA 34-04 e stralci tipi grafici.

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Comunicazione invio perizia alle parti



