

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n° 2336/2011 R.G.E. promossa da

**Condominio via Volta n° 40-Turbigo (avv. M. RAMA)**

contro

**[REDACTED]**



All'attenzione del G. E. dott.ssa S. TERNI

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto arch. Erminio d'Orsi, iscritto all'Ordine degli Architetti e Pianificatori della Provincia di Milano al n.1761, noto all'ufficio, era nominato perito estimatore con provvedimento del 08/02/2012 nel procedimento esecutivo n.2336/2011 R.G.E. promosso da Condominio via Volta n°40 - Turbigo contro **[REDACTED]**.

Il G.E. fissava l'udienza al 05/04/2012 ore 9,45 per il giuramento del perito e la formulazione del quesito.

In tale occasione il G.E. precisava che le spese della procedura (ivi comprese le competenze dello scrivente C.T.U.) dovevano essere poste interamente a carico del Creditore Intervento Banca per la Casa S.p.A. ora Unicredit S.p.A. e non del Condominio.

Il G.E. sottoponeva al perito il seguente

## QUESITO

*“PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei ed ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

*PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile,*

- 1) Ad avvertire questo giudice, in caso d'impossibilità d'accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, diritto di superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*

- 4) *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 5) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- 6) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi*

*a ciò necessari;*

- 7) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche o catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D. L.vo 378/01; indichi, in particolare, gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*
- 8) A fornire eventuali indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192/05 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009;*
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione d'impianti, all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico n.37 del 22/01/08,acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.**
- 9) Ad indicare il valore del bene sia libero che occupato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

*ALLEGHI inoltre alla relazione:*

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi*

*nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*

*b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*

*c) fotografie interne ed esterne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*

*d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);*

*e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).*

*PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed al/i debitore/i, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.*

*ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.*

*AVVERTA il creditore precedente in caso d'impossibilità d'accesso all'immobile.*

*FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso d'impossibilità di rispettare il termine concesso.*

*Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare*

*referimento all'atto di provenienza e al contratto di locazione o affitto registrati.*

*Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari”.*

## **INDAGINE**

Esaminati gli atti e i documenti della procedura, lo scrivente ha verificato la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile presso il Comune di Turbigo; sono stati eseguiti alcuni accessi presso l'Ufficio del Territorio di Milano, sezione Catasto e RR.II., per la verifica della documentazione ipocatastale (All. 5) e si è richiesta copia dell'atto di provenienza (All. 3). Lo scrivente ha provveduto ad avvisare il creditore procedente ed il debitore di aver dato inizio alle operazioni peritali – sia a mezzo lettera raccomandata sia con copia inviata a mezzo pec – e di aver fissato l'accesso al bene per il successivo 22/05/2012 ore 12,00. Esperita ogni utile indagine e sopralluogo, è così possibile rispondere ai singoli capitoli del quesito peritale.

### **1. Accesso all'immobile pignorato**

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito; sono state scattate alcune foto all'esterno ed all'interno del bene (All. 1).

### **2. Identificazione del bene oggetto di pignoramento**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento**, + **cantina** + **box** sito nello stabile di via Alessandro Volta n° 40 in Turbigo.

L'appartamento è composto da doppio ingresso, quattro locali + doppi servizi e cucina; è censito al NCEU del Comune di Turbigo come segue:

- **Foglio 7, mappale 136, sub.10**, piano 4°- S1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 671,39;

- **Foglio 7, mappale 136, sub. 21**, piano T, cat C/6, classe 4, mq 14, rendita € 39,77.

Confini dell'appartamento: scala comune, cortile comune, proprietà di terzi, via Volta, altro appartamento.

Confini della cantina: altra cantina, cortile comune su due lati, corridoio comune.

Confini del box: cortile comune, altro box, proprietà di terzi, altro box.

## **2.1 Estremi dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento immobiliare (notificato il 17/06/2011) è stato redatto dall'avv. Marina Rama in qualità di proc. dom. del Condominio di via Volta n° 40 a Turbigo, in forza di atto di precetto per il pagamento della somma complessiva di € 12.941,47 oltre interessi e spese occorrente.

L'atto contiene i seguenti estremi relativi al bene pignorato:

- **Foglio 7, mappale 136, sub.10**, piano 4°- S1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 671,39;

- **Foglio 7, mappale 136, sub. 21**, piano T, cat C/6, classe 4, mq 14, rendita € 39,77.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà in ragione di 1000/1000 dell'immobile, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

## 2.2 Attuale proprietario

A tutto il 07/07/2011, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, il bene risultava di proprietà di [REDACTED] per averlo acquistato dai Signori [REDACTED] [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] in data 21/11/2007 rep. N° 85959/13033 trascritto a Milano 2 il 29/11/2007 nn. 17986/47417.

## 2.3 Precedenti proprietari

- dal 27/06/1963 e fino al 21/11/2007 l'immobile in oggetto (dapprima il terreno e poi lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto) era di proprietà di [REDACTED] per la quota di 3/6 e per la quota di 1/6 ciascuna [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

## 3. Sommara descrizione dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di civile abitazione in un condominio di 6 piani fuori terra, situato nel Comune di Turbigo, a circa 300 metri dal Palazzo Comunale. L'area circostante l'immobile è caratterizzata da una tipologia edilizia di tipo residenziale, urbanizzata e servita. La costruzione aggetta



con il fronte principale sulla via Volta e posteriormente su altri fabbricati.

Le facciate sono parte in intonaco di cemento parte in mattoni paramano. Le parti comuni esterne sono in condizioni discrete.

Dall'atrio d'ingresso al piano terra del fabbricato, sulla via Volta, si accede alle scale ed all'ascensore. L'unità immobiliare pignorata, situata al quarto piano dello stabile, consta di doppio ingresso (da uno si accede direttamente in tinello e da qui nell'angolo cottura, nella dispensa e nel disimpegno zona notte, dall'altro si accede in una anticamera e da qui in soggiorno e nel disimpegno zona notte.

L'appartamento è dotato di tre balconi.

L'altezza dei locali è di m. 3,00.

L'esposizione è Nord/Est - Sud/Ovest

### **Caratteristiche costruttive:**

*Strutture verticali:* in c.a; condizioni sufficienti.

*Solai:* in latero cemento; condizioni sufficienti.

*Copertura:* in pannelli sandwich coibentati protetti da una lastra recata.

*Infissi Esterni:* in legno senza retrocamera; tapparelle in legno.

*Infissi interni:* in legno impiallacciate con specchiature in tutti i locali, eccetto la porta del bagno con vasca che è senza specchiatura e la porta fra tinello e zona cottura che è a pacchetto; la porta d'ingresso in tinello è blindata, la porta d'ingresso in soggiorno non è blindata.

*Pavim. Interna:* in ceramica da cm. 12 x 25 in tinello, angolo cottura e ripostiglio; in marmo alla palladiana in ingresso

padronale, in soggiorno e disimpegno zona notte; in  
ceramica nei bagni; in parquet a quadrotti nelle camere da  
letto; in grés rosso da cm. 7,5 x 15 sui balconi.

*Rivestimenti:* le pareti ed i plafoni sono a civile tinteggiate; in ceramica H m.  
1,50 nel bagno con doccia, H m. 2,00 nel bagno  
con vasca, H m. 1,60 in tinello e cottura.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia con salvavita serie Bticino.

*Impianto Idrico:* sottotraccia; apparecchi presenti: doccia, tazza, bidet, lavatrice  
e attacco per il lavabo nel bagno piccolo; vasca con  
idromassaggio, tazza, bidet e lavabo nel bagno grande;  
lavello in cucina. Rubinetterie serie Grohe.

*Impianto elettrico:* serie B Ticino con salvavita.

*Impianto Termico:* centralizzato con termosifoni in ghisa.

*Altri Impianti* impianto citofonico di tipo classico, ascensore.

#### **Cantina:**

*Pavimento:* in battuto di cemento.

*Pareti:* al rustico.

*Infissi:* porta in ferro.

*Impianto elettrico:* lampadina a soffitto.

#### **Box:**

*Pavimento:* in piastrelle di grés.

*Pareti:* al civile.

*Infissi:* porta basculante in ferro.

*Impianto elettrico:* lampadina a soffitto.

*Impianto termico:* con termosifone a spirale.

L'immobile è facilmente divisibile, proprio in considerazione del doppio ingresso, in due bilocali e questo comporterebbe un aumento del valore dell'unità immobiliare.

Rilevate graficamente le misure dal progetto esecutivo, specificato che la superficie catastale non corrisponde a quella commerciale, è possibile definire una superficie commerciale pari a:

sup. appartamento: mq  $132,00 \times 1,00 = \dots\dots\dots$  mq 132,00

sup. balconi: m.  $2,20 \times 1,80 +$

$1,90 \times 1,80 +$

$3,00 \times 2,00 =$  mq  $13,38 \times 0,25 =$  mq 3,34

sup. cantina: m.  $4,30 \times 2,50 =$  mq  $10,75 \times 0,25 =$  mq 2,68

**mq 138,00.**

**Box singolo:** superficie calpestabile di circa  $\text{mq } 5,50 \times 2,70 = \text{mq } 14,85$

Si è fatto riferimento al "Codice della valutazione immobiliare indipendente" (Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, 2000) per le convenzioni ed il calcolo della consistenza del bene immobile.

#### **4. Altre informazioni per l'acquirente**

In base ad informazioni assunte dall'Amministratore pro tempore, le spese condominiali ordinarie annuali ammontano a circa € 4.000,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 14.000,00.

## **5. Stato di possesso dell'immobile.**

Il bene pignorato è occupato dalla famiglia degli esecutati nella loro qualità di proprietari dell'immobile.

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**6.1. Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.**

*6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*6.1.4 Altre limitazioni d'uso: spese condominiali arretrate ed insolute: € 14.000,00*

**6.2 Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.**

Al ventennio l'immobile in oggetto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**6.2.1 Pignoramento** notificato in data 17/06/2011 n°1866/1521 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano trascritto a Milano 2 in data 07/07/2011 ai nn.77128/44615 a favore del Condominio di via Volta n° 40 – Turbigo C.F.

86005910152 a carico di [REDACTED] (C.F.

[REDACTED] c [REDACTED]

(C.F. [REDACTED]) per un credito di € 14.000,00 che grava su appartamento sito in Turbigo, via Volta n° 40 – piano 4/S1 di cui al fg. 7, mappale 136, sub. 10 e su box nello stesso stabile di cui al fg 7, mappale 136, sub. 21.

**6.2.2 Ipoteca volontaria** a firma Notaio Germano Zinni in data 21/11/2007 rep.

85960/13034 derivante da concessione a garanzia di mutuo a carico di [REDACTED]

nato a [REDACTED]

[REDACTED] ed a

favore della Banca per la Casa S.p.A. (ora Unicredit S.p.A.) iscritta in data

29/11/2007 nn. 179816/47417: grava su appartamento sito in Turbigo via Volta n°

40 – piano 4/S1 di cui al fg. 7, mappale 136, sub. 10 e su box nello stesso stabile di

cui al fg 7, mappale 136, sub. 21.

Importo Capitale € 130.000,00

Importo Ipoteca: € 195.000,00.

**N.B.** Lo scrivente perito fa presente che le formalità pregiudizievoli tipo ipoteche giudiziali e pignoramenti non decadono trascorsi i 20 anni, ma si mantengono fino alla loro dichiarata cancellazione che può avvenire solo mediante disposto del Giudice.

I costi nudi necessari per la cancellazione del pignoramento di cui al punto 6.2.1 e di quello di cui al punto 6.2.2, al netto d'eventuali oneri professionali, sono da valutarsi in conformità a quanto comunicato verbalmente allo scrivente dall'Agenzia del Territorio di Milano, come segue:

1) pignoramento immobiliare: tassa fissa € 262,00.

2) Ipoteca volontaria: grava su più immobili; l'importo della cancellazione è da verificare.

7. Notizie di cui alla regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, all'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con segnalazione di eventuali difformità urbanistiche o catastali. Nel caso d'esistenza d'opere abusive, pronuncia sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D. L.vo 378/01; indicazione degli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarazione che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

#### 7.1 Pratiche edilizie:

n° 17/1964. Richiesta di licenza edilizia per la realizzazione di fabbricato di civile abitazione di 5 piani fuori terra + mansarda + cantina presentata in data 04/02/1964 e rilasciata in data 26/03/1964.

Abitabilità rilasciata in data 23/03/1966.

#### 7.2 Difformità riscontrate

Esistono alcune difformità nella realizzazione dei tavolati interni; inoltre è stato realizzato un angolo cottura più ampio di quanto indicato in progetto di circa mq 3,50 al lordo. Nessun Amministratore dello stabile si è preoccupato in occasione dei vari condoni edilizi di effettuare una richiesta di concessione in sanatoria per le

difformità rispetto al progetto di cui alla licenza edilizia (vedi anche la diversa distribuzione interna del piano cantinato). In particolare questo abuso edilizio che si configura come aumento di volumetria, è presente ad ogni piano ed oggi non è condonabile perché le Norme non consentono in zona B1 aumenti di volumetria abitabile. Sarebbe necessario pertanto abbassare a m. 2,39 l'altezza interna in tale tratto di locale (ad esempio con un controsoffitto in cartongesso del costo di non più di € 500,00) e trasformarlo in locale accessorio. I balconi sono stati realizzati più ampi di mq 1,20 di quanto indicato in progetto. Anche per i balconi, sarebbe stato necessario all'epoca fare domanda di condono per varianti di facciata. Per sanare le varianti interne e l'aumento di superficie non residenziale si dovrebbe presentare a una concessione in sanatoria e si può prevedere un costo complessivo, compresa la spesa per il tecnico, di circa € 5.000,00.

**8. Indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**

a) **della certificazione energetica** di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro Economia e delle Finanze del 19.2.2007 (G.U. n.47 del 26.2.2007) come modificato dal decreto 26.10.2007 e coordinato con il decreto 07.04.2008.

E' stata redatta la certificazione energetica (All. 7).

b) **della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione d'impianti**, all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico n.37 del 22/01/08.

Le certificazioni degli impianti non esistono: l'impianto elettrico non è a norma,

mentre l'impianto idrico sanitario è stato rifatto di recente dall'esecutato.

#### **9. Indicazione del valore dell'immobile sia libero che occupato.**

Per individuare il valore dell'immobile, trattandosi di stima ordinaria, si è ritenuto utile ed opportuno fare riferimento a due criteri di stima, quello parametrico comparativo e quello reddituale.

A tal fine si sono considerate le quotazioni di mercato, in zona, di beni simili, o comunque confrontabili, per posizione, estensione e destinazione d'uso. Si è altresì tenuto conto dell'età e delle condizioni dell'immobile e dell'edificio nonché della categoria e della classe catastale, oltre che della condizione di regolarità edilizia. Si è anche tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare.

#### **Fonti di Informazione:**

Si sono consultate le seguenti fonti di informazione: Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (Programma Casa, Frimm Immobiliare, B & P Immobiliare, Studio Ticino, il Consulente Immobiliare, Bollettino CAAM).

Sulla base dei due metodi precedentemente indicati, applicati gli opportuni coefficienti d'omogeneizzazione, si ritiene di poter assumere, come più probabile valore di mercato, l'importo di €. 130.000,00 (centotrentamila/00 euro) per l'abitazione + € 12.000,00 per il box.. Tale valore deve intendersi riferito all'immobile libero da persone e da cose. Si precisa che il valore indicato potrebbe non corrispondere al valore concretamente realizzabile, dipendendo quest'ultimo



da aspetti legati alla contingenza del momento ed alla soggettività dei contraenti.  
In considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria,  
si potrebbe applicare un abbattimento del 15% al valore del bene per definire  
quello da porre a base d'asta:  
 $€ 142.000,00 - 15\% = € 120.700,00$  arrotondato a € 120.000,00.

#### 10. Allegati - Alla relazione si allegano:

- a) l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, su foglio separato;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze, su foglio separato;
- c) fotografie, interno ed esterno, degli immobili (All. 1, n°10 pp.);
- d) nota di trascrizione del pignoramento (All. 2, n°4 pp.);
- e) copia titolo di provenienza della proprietà (All.3, n°5 pp.);
- f) certificazione Ufficio Tecnico Comunale (All.4, n°5 pp.);
- g) scheda catastale dell'immobile (All.5, n°8 pp.);
- h) avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (All.6, n° 1pp.);
- i) Certificazione energetica (All.7, n°2 pp.).

#### 11. Copia su supporto informatico

La presente relazione è depositata in via telematica; una copia cartacea di cortesia è depositata in Cancelleria. Alle parti è inviata una copia a mezzo posta elettronica c/o prioritaria.

#### 12. PRECISAZIONI

Lo scrivente esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali

difetti occulti, situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo; la relativa ricerca, peraltro, non è inclusa nell'incarico ricevuto.

### 13. RIEPILOGO DATI ECONOMICI

- Valore di mercato del bene (libero): € 142.000,00 (€ centoquarantaduemila/00);
- riduzione per base d'asta del bene: - 15%.....€ 120.000,00

A dedurre:

- spese condominiali arretrate.....€ 14.000,00
- spesa controsoffitto in cartongesso.....€ 500,00
- eventuale concessione in sanatoria.....€ 5.000,00

.....

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, in originale, che si compone di 15 pagine dattiloscritte, con acclusi gli allegati di cui al punto 10, che ne fanno parte integrante, oltre a nota onorario e spese su carta legale.

Con osservanza.

Milano, 15/06/2012

