



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 414/2021

GIUDICE: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Maurizio Fusco**

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - unità immobiliare in Lainate (MI) - via Re Umberto I, 56



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it

PEC: cavallo.10477@oamilano.it



Immobili in Lainate (MI)

Via Re Umberto I, 56

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 06/05/2021, dal notaio Giulia Messina Vitrano, Palermo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Lainate (MI), via Re Umberto I, 56, negozio posto al piano terreno, costituito da un ampio locale e servizi, oltre cortile esclusivo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: alla data di acquisto dei beni 23/07/2009 il sig _____

1.3. Identificazione catastale

Negozio

- **Dati identificativi:** foglio 6, particella 156, subalterno 701
graffato con particella 157, subalterno 701
graffato con particella 547
- **Dati di classamento:** negozio C/1, classe 6, consistenza 61 mq, superficie catastale 90 mq, rendita € 1.332,61
- **Indirizzo e piano:** Lainate (MI), via Re Umberto I, 56, PT
- **Intestati:**
 - _____
 - Proprietà per 12/12
- **Dati derivanti da:**
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2019 protocollo n. MI0337298 in atti dal 11/10/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 96266.1/2019)
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/12/2014 protocollo n. MI0785135 in atti dal 24/12/2014 variazione di classamento (n. 311661.1/2014)
 - VARIAZIONE del 22/01/1999 in atti dal 22/01/1999 fusione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione abitazione negozio (n. 345653.1/1999)
- **Annotazioni:**
 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
 - classamento proposto (D.M. 701/94)

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **del negozio:** ragioni ai mappali 154, 523, 548, 549, 550 e 551, altra unità, via Re Umberto I.

Allegato 1: visura storica



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Lainate (MI), via Re Umberto I, 56

Fascia/Zona: periferia

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

Attrazioni paesaggistiche/storiche: villa Visconti Borromeo Litta e giardino storico, parco della Rosa Camuna, canale Villorresi

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- negozi, strutture sportive, municipio, scuole primaria e secondaria, supermercato

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea Z120 e Z185 - fermata via XXV Aprile 1 - distanza 450 m;

- linea 617 e 619 - fermata Umberto I - distanza 100 m;

- strade: autostrada dei laghi/uscita Lainate su SP 109 - distanza 3000 m.

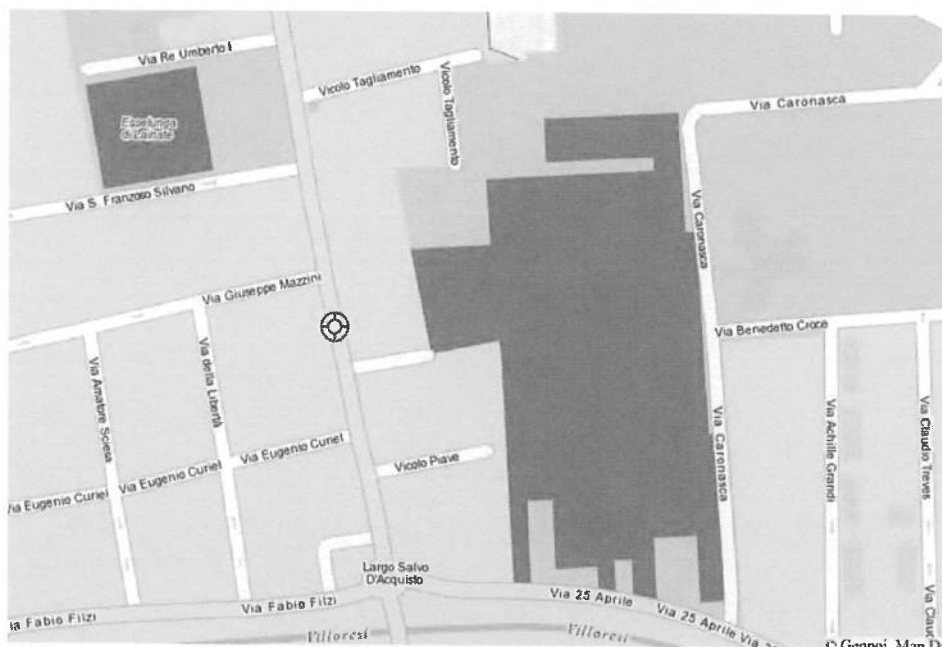


Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato



2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Lainate, con accesso pedonale e carrabile da via Re Umberto I.

Il complesso edilizio è costituito da un corpo di fabbrica (tipologia a corte) di due piani fuori terra con cortile di pertinenza.

La posizione dell'edificio è decentrata, ma rapidamente raggiungibile in auto.

La struttura dell'edificio è in muratura tradizionale (muratura portante), la copertura a falde.

Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente buono.

Servizio di portineria assente, ascensore assente.

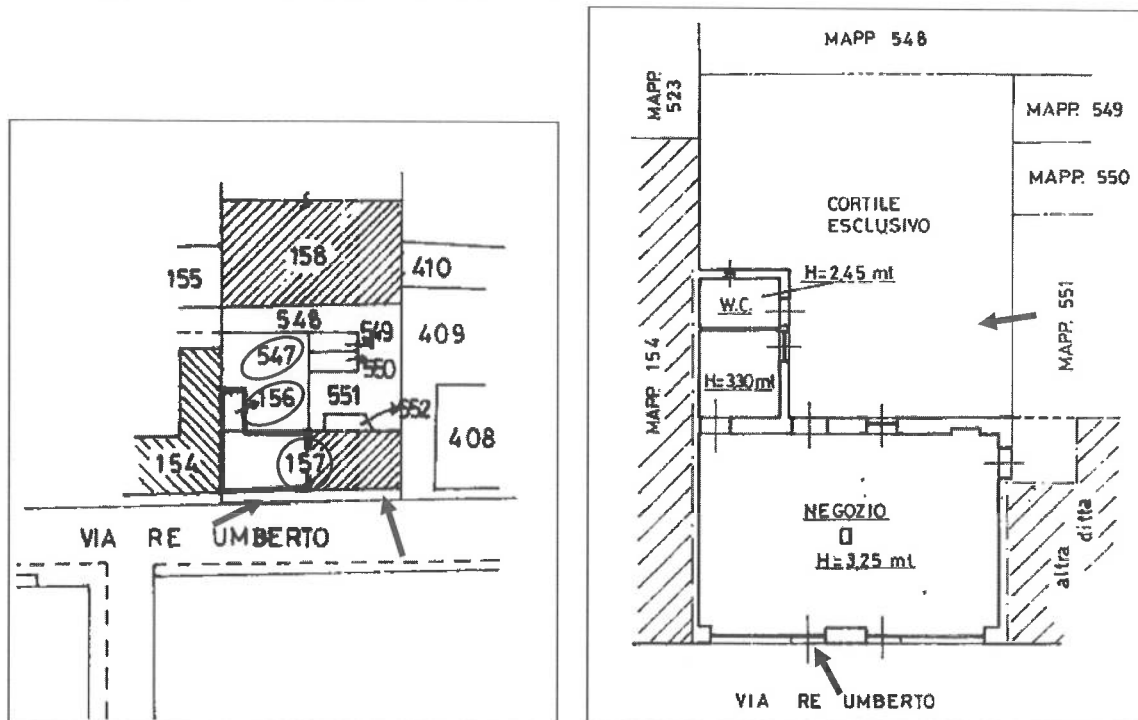


Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato e accessi



Fig. 4 - 5: vista fabbricato da via Re Umberto, accesso civico 56 cortile interno



Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: intonaco liscio tinteggiato, zoccolatura in pietra	Normale
Portone d'ingresso: alluminio e vetro	Normale
Pavimentazione esterna cortile: blocchetti cemento	Normale
Manto di copertura: non visibile	---
impianti:	
	<i>stato conservativo</i>
Citofonico: no	---
Ascensore: no	---
Elettrico: si	Normale
Termico centralizzato: no (riscaldamento autonomo)	Normale
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale
strutture:	
	<i>stato conservativo</i>
Copertura: ---	---
Solai: ---	---
Strutture verticali: muratura portante	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

<i>finiture negozio parrucchiere</i>	<i>stato conservativo</i>	
Piano T - S1		
<i>Esposizione: doppia su cortile interno e su via Re Umberto I - due vetrine</i>		
Negozio	<i>Pavimentazione: gres</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porte in legno laccate</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: alluminio con vetrocamera, serranda metallica, tende da sole</i>	Buono
Ripostiglio	<i>Pavimentazione: laminato tipo legno</i>	Normale
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Normale
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Normale
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Normale



	<i>Infissi esterni:</i> alluminio con vetrocamera, tapparella plastica, sbarre sicurezza	Normale
Bagno	<i>Sanitari:</i> wc, lavabo	Normale
	<i>Pavimentazione:</i> ceramica	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> ceramica	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> porta ferro verniciato con finestra sopra luce	Normale
Cortile	<i>Pavimentazione:</i> blocchetti cls	Normale
	<i>Recinzione:</i> elementi verticali in acciaio zincato	Normale
	<i>Cancello:</i> acciaio zincato	Normale

Allegato 2: planimetrie catastali**2.4 Attestato di Prestazione Energetica**

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED (certificazione scaduta il 02/07/2019 – classe G)

2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia esterna a metano, conformità non disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: autonomo da caldaia, conformità non disponibile
- Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico: non disponibile

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità completa

3. STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 11/10/2021, alla presenza del custode giudiziario Avv. Maurizio Fusco, l'immobile risultava occupato da _____

3.2 Contratti di locazione/comodato

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta un contratto registrato:

- contratto di locazione n. 845 serie 3T, registrato presso l'Ufficio di Legnano in data 04/03/2019;
- durata di anni sei, a decorrere dal 01/02/2019 con scadenza 31/01/2025;
- locatore _____
- conduttrice _____
- canone annuo € 6.000,00 + oneri accessori €/mese 200,00

La registrazione del contratto in data 04/03/2019, è anteriore alla data del pignoramento 13/04/2021.

Allegato 3: ricerca locazioni e contratto Agenzia Entrate



4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1

Proprietà (dal 23/07/2009 ad oggi) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Dr. Antonio Privitera, in data 23/07/2009, rep. n. 5228/3429, trascritto a Milano 2 in data 30/07/2009 ai nn. 59405/98371

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- prezzo di vendita 23/07/2009: Euro 180.000,00

- a favore

- contro:

Stefania

Allegato 4: atto provenienza

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Atto compravendita

30/06/1993 - atto notarile notaio Dr. Maria Gentile, Rho, repertorio n. 47624

29/07/1993 - trascritto a Milano 2 ai nn. 42182/60091

A favore:

Contro:

Riferita a:

E415 LAINATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 6 Particella 156 Subalterno 1

Foglio 6 Particella 157 Subalterno 1

Foglio 6 Particella 547

via Re Umberto I 56, piano T

- Denuncia successione

20/01/2009 - Ufficio del Registro di Rho denuncia successione, n. 27/2009/9

19/08/2009 - trascritto a Milano 2 ai nn. 66543/108608

A favore:

Contro:

Riferita a:

E415 LAINATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 6 Particella 156 Subalterno 701 - C/1 negozio

Foglio 6 Particella 157 Subalterno 701 - C/1 negozio

Foglio 6 Particella 547 Subalterno 701 - C/1 negozio

via Re Umberto I 56, piano T



- Accettazione tacita eredità

23/07/2009 - Atto notarile notaio Dr. Antonio Privitera, Pieve Emanuele (MI) rep. n. 5228/3429

30/07/2009 - trascritto a Milano 2 ai nn. 59406/98372

A favore:

Contro:

Riferita a:

E415 LAINATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 6 Particella 156 Subalterno 701 – C/1 negozio

Foglio 6 Particella 157 Subalterno 701 – C/1 negozio

Foglio 6 Particella 547

via Re Umberto I 56, piano T

- Atto compravendita

23/07/2009 - atto notarile notaio Dr. Antonio Privitera, Pieve Emanuele (MI) repertorio n. 5228/3429

30/07/2009 - trascritto a Milano 2 ai nn. 59405/98371

A favore:

Contro:

Riferita a:

E415 LAINATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 6 Particella 156 Subalterno 701 – C/1 negozio

Foglio 6 Particella 157 Subalterno 701 – C/1 negozio

Foglio 6 Particella 547

via Re Umberto I 56, mq 61,00, piano T

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta



5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro: _____

A favore: **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. - Novara**

23/07/2009 - atto notarile - notaio Antonio Privitera - Pieve Emanuele (MI), repertorio n. 5229/3430

30/07/2009 - iscritta a Milano 2 ai nn. 20975/98373

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 157.180,00 Interesse: 2,943% annuo Totale: € 314.360,00

Durata: 25 anni

Unità negoziale 1 - Immobile 1

E415 - LAINATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 6 Particella 156 Subalterno 701

Foglio 6 Particella 157 Subalterno 701

Foglio 6 Particella 547 Subalterno ---

C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 61 mq, Via Re Umberto I 56 - piano T

Ipoteca legale: atto amministrativo

Contro: _____

A favore: _____

28/07/2014 - RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) - Equitalia Nord S.p.A. , repertorio n. 5256/6814

30/07/2014 - iscritta a Milano 2 ai nn. 12256/72463

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 104.440,99 Totale: € 208.881,98

Unità negoziale 1 - Immobile 1

E415 - LAINATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 6 Particella 156 Subalterno 701

Foglio 6 Particella 157 Subalterno 701

Foglio 6 Particella 547 Subalterno --- C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 61 mq

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro: _____

A favore: _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

13/04/2021 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 5169

27/04/2021 - trascritto a Milano 2 ai nn. 39275/57761

Unità negoziale 1 - Immobile 1

E415 - LAINATE (MI)

FABBRICATI

Foglio 6 Particella 156 Subalterno 701

Foglio 6 Particella 157 Subalterno 701

Foglio 6 Particella 547 Subalterno --- C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, Consistenza 61 mq

Allegato 5: ispezioni ipotecarie



6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Nessuna

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lainate

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Non sono stati reperiti gli atti di fabbrica.

Modifiche successive

Successivamente sono state eseguite varianti in corso d'opera denunciate.

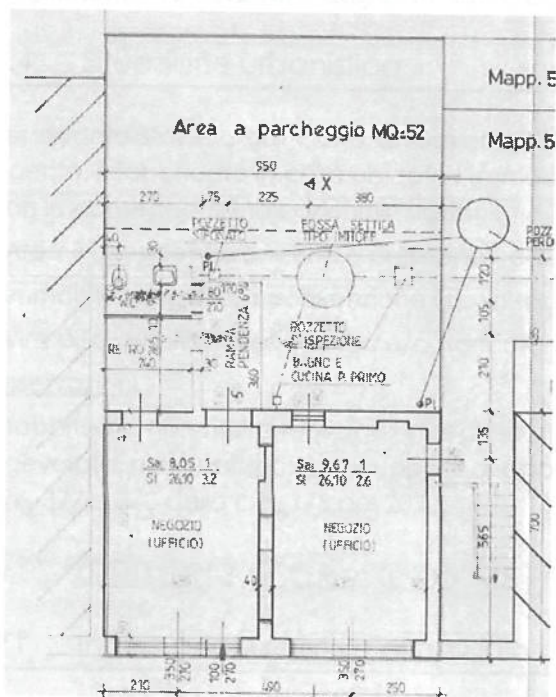
- Concessione edilizia n. 84/94 protocollo n. 22509 del 23/06/1994 (sistemazione fabbricato piano terra con adeguamento igienico-sanitario e cambio di destinazione d'uso - uso commerciale).
- Autorizzazione in sanatoria n. 4/2000 protocollo n. 7451 del 09/03/2000 (recinzione a delimitazione del cortile di pertinenza).
- Autorizzazione edilizia protocollo n. 9582 del 31/03/2000 (formazione pensilina a protezione accesso WC).

Allegato 6: pratiche edilizie

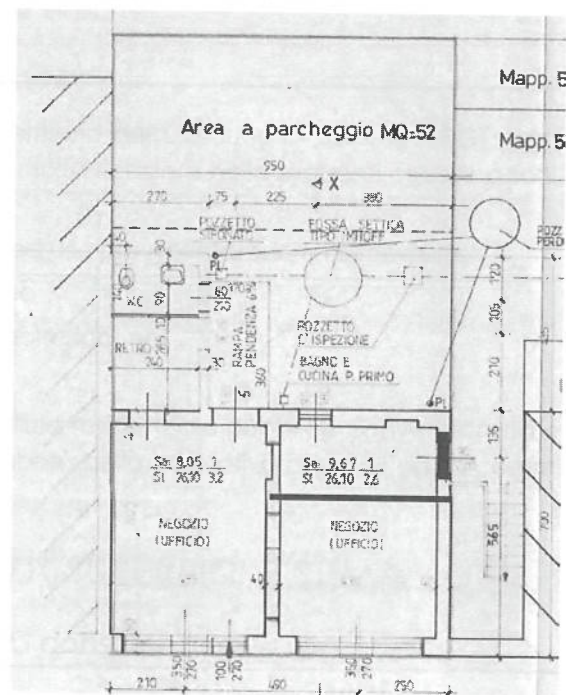
7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 11/10/2021, risulta **non conforme** al progetto autorizzato con concessione edilizia n. 84/94.

Si rileva difformità nella distribuzione interna, può essere regolarizzata.



Planimetria progetto autorizzato CE 84/94



Planimetria stato attuale modifiche interne difformi (rosso)



9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

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

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *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, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **11/10/2021**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2021;
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione febbraio 2022

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Lainate, via Re Umberto I	Negozio	95,00	€ 85.000
Lainate, via Pagliera 65	Negozio parrucchiere + cortile	40,00	€ 58.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "negozi - vendita": da €/m² 890 a €/m² 1.450
- "negozi - locazione": da €/mese 580 a €/m² 1.800



PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2021 - Lainate - Fascia/Zona: periferia - codice zona: D1.

- "negozi - stato conservativo normale - vendita" da €/m² 850 a €/m² 1.350
- "negozi - stato conservativo normale - locazione" da €/m²/mese 4,7 a €/m²/mese 8,2

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 1° semestre 2021: Lainate/settore Nord Ovest, periferia

"negozi - vendita" da €/m² 1.100 a €/m² 1.350

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: commerciale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **1.350 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Negozi e cortile	C/1	87,00	€ 117.450,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 117.450,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 5.872,00
Spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 2.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	- € 109.178,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 109.000,00
(piena proprietà 1/1)

occupato: € 87.200,00
(piena proprietà 1/1)

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

La registrazione del contratto di locazione in data 04/03/2019, è anteriore alla data del pignoramento 13/04/2021.

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 845 SERIE 3T
STIPULATO IL 01/02/2019 REGISTRATO IL 04/03/2019
RELATIVO A: LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
DURATA DAL 01/02/2019 AL 31/01/2025
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000,00 + spese



Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato da un min/max annuo €/mq 400 - 713:

- **secondo l'attuale valutazione**

Canone annuo mercato pari a: €/anno 6.600,00

1/3 canone annuo mercato € 6.600/3 = €/anno 2.200,00

€/anno 6.000,00 (canone pattuito) > €/anno 2.200,00 (1/3 mercato)

(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerata la distribuzione interna e le dimensioni del negozio, non è possibile il frazionamento.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 11/10/2021

Data della valutazione: 10/02/2022

Data della relazione: 11/02/2022

L'esperto nominato
Arch. Alessandra Cavallo



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti e al Custode Giudiziario



La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni e contratto Agenzia Entrate
4. Allegato 4 - atto provenienza
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - pratiche edilizie
7. Allegato 7 - fotografie

