



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Bene in Milano, Viale Fulvio Testi 68

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **142**, particella **23**, subalterno **62**

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato



**Comproprietari non esegutati**

nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni per l'intero**

da libero: € 192.000,00

da occupato: non ricorre il caso



# LOTTO UNICO

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale con pertinenziale vano cantina, posta al piano rialzato di fabbricato condominiale interno in Viale Fulvio Testi 68-70 Milano

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

07.01.2017)

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

Descrizione:

Comune di Milano

**Abitazione di tipo economico: Fg.142 Mapp. 23, Sub. 62, Cat A/3.** -zona cens. 3 - classe 2  
- Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale totale 84 mq - totale escluse aree scoperte 84 mq - rendita € 429,95 - VIALE FULVIO TESTI n. 68 Piano S1 - T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 27/05/1985 in atti dal 13/05/1994 modifiche interne e identificazione cantina (n. 3791.1/1985)
- Altre cause di variazione del 04/11/1985 in atti dal 21/09/1988 (n. 3791/1985)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.4. Coerenze dell'unità:

appartamento: altra unità è cortile comune; cortile comune su due lati; altra unità; parti comuni

vano cantina: cortile comune; altra unità; corridoio comune; altra unità.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

*(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 4.11.1985*

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano- zona semiperiferica Nord.

#### **Caratteristiche zona:**

Area semiperiferica, al di fuori della circonvallazione esterna, denominata "Prato Centenario". La zona, benché periferica, è prossima a zone di interesse immobiliare quale la Bicocca (polo universitario), distante circa 1 km

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da un'edilizia residenziale di tipo medio/economico.

#### **Area urbanistica:**

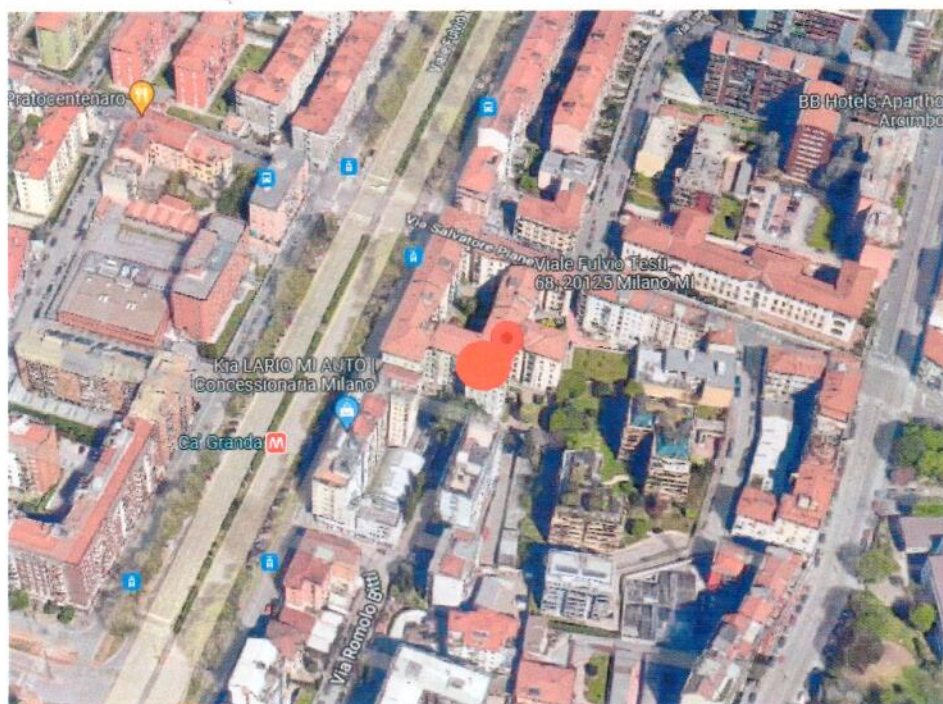
a traffico intenso, con scarsa possibilità di parcheggio, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

L'accesso al sistema tangenziali milanesi e all'autostrada A4 è a pochi chilometri (uscita Cinisello Balsamo/Sesto san Giovanni). L'area è ben servita di mezzi di trasporto pubblico di superficie, specialmente su Viale Fulvio Testi. Fermata MM5 Lilla a circa 100 mt (fermata Ca' Granda)

#### **Servizi offerti dalla zona:**

Discreta presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale



### 2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

L'ampio complesso condominiale, che si sviluppa per sei piani fuori terra oltre a quello seminterrato, localizzato ad angolo tra viale Fulvio Testi e la via Pianelli, è costruito intorno ad un ampio cortile comune, in parte piantumato e con presenza di alberi, e l'accesso allo stabile è distinto da due numeri civici individuabili ognuno da un portone che immette in un ampio atrio che consente l'accesso al cortile. I collegamenti verticali sono individuati dai vari corpi scale distinti con le lettere dell'alfabeto; il bene in oggetto è parte del corpo di fabbrica indicato con la lettera C.

L'intero manufatto rispecchia i caratteri degli edifici costruiti nei primi decenni del secolo scorso e adibiti ad edilizia economica/popolare.

Le facciate prospicienti la pubblica via presentano basamento e decorazioni in pietra grezza oltre che facciate intonacate; i balconi sono definiti da una soletta in pietra posta in aggetto. Le facciate prospicienti il cortile interno non hanno decorazioni per quanto risultano intonacate e tinteggiate.

La copertura è definita da falde inclinate rivestite da un manto di tegole in laterizio. In coincidenza di ogni corpo scale è localizzato l'accesso alle cantine pertinenziali.

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

### **CORPO A- abitazione**

L'unità in oggetto è posta al piano rialzato del corpo di fabbrica scala C, con doppia esposizione lato est-sud.

Al sopralluogo è risultato composto da atrio di ingresso (in parte controsoffittato ad uso rip. in quota aperto) che immette su locale giorno, con piccolo angolo cottura in nicchia al suo interno; un corridoio (con porzione terminale controsoffittata ad uso rip. in quota, con sportello di accesso dalla camera), due locali camera e un bagno finestrato. Oltre a vano cantina al piano seminterrato.

Portoncino di ingresso a doppia anta di sicurezza pannellato in legno; infissi esterni in parte in legno con vetro singolo in modeste condizioni, in parte in pvc con doppi vetri satinati; in parte in legno tipo "douglas" con doppi vetri; scuri esterni in legno e griglie esterne di sicurezza in ferro a pacchetto; pavimentazioni in piastrelle di marmo nei locali a meno del cucinino e del bagno con pavimenti in piastrelle di ceramica e dei due locali camera con pavimenti in liste di parquet a quadrotti; pareti in parte tinteggiate, in parte rivestite in tappezzeria, in parte rivestite in pannelli di legno e rivestite in piastrelle nel cucinino e in bagno; controsoffitti con rivestimenti in pannelli legno; porte interne del tipo a battente in legno sagomate.

impianto elettrico sottotraccia a semplice vista non a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma;

impianto riscaldamento centralizzato con caloriferi con contabilizzatori e impianto acqua calda sanitaria autonomo con caldaia nel cucinino, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica anche esalazioni ed eventuale messa a norma.

Presente citofono

H interna netta circa 3,05 mt. circa; h. interna netta sotto porzioni controsoffittate 2,10 mt circa

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modeste, necessitante ammodernamenti nelle finiture e impianti.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Al piano cantinato è presente il locale cantina, con porta in doghe di legno, pavimento in battuto di cemento.

Presenti tubazioni condominiali passanti all'interno del vano.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

## 2.4. Certificazioni energetiche

### CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come segue:

Codice identificativo 15146-040744/14; valido sino al 23.12.2024 secondo termini di Legge  
Classe energetica D; EP 99,78 kWh/mq-anno

(all. A: copia fac simile Ape estratta al Ceer)

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna. L'occupante non è stato in grado di riferire in merito alla eventuale presenza delle certificazioni impianti ai sensi L. 46/90 e D.M. 37/2008 in relazione all'unità in oggetto. Dall'esame visivo gli impianti appaiono datati/da ristrutturare. Si ritiene pertanto opportuno prevedere revisione impianti da parte di tecnico abilitato, ai fini anche del rilascio di dichiarazioni di conformità: Verifiche e messe a norma di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

## 2.6. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 31.05.2022, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico, alla presenza dell'esecutato.

Il bene al sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato che ivi risiede. (certificato residenza all. A)

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti della riunita procedura, facente stato alla data del 01.07.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1-Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 23.11.2022, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

1/2 di Piena Proprietà

- ✓ compravendita in virtù di scrittura privata autenticata notaio LAINATI ENRICO del 15/09/2006, rep. 10943/4960, **trascritta a Milano 1 il 03/10/2006 ai nn .82421/49813 con la**

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

(copia conforme atto reperita presso l'archivio Notarile + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1-Provenienze**)

#### 4.2. proprietà al ventennio

- atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia notaio PAOLO LOVISETTI del 19/12/1992,

(nota di trascrizione, **all. B1 - Provenienze**)

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti della riunita procedura, facente stato alla data del 01.07.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 23.11.2022, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna  
Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso a Milano 1 il 03/10/2006 ai nn .82422/17175 atto notarile pubblico notaio UMBERTO ENRICO (MILANO) del 15/09/2006, rep .10944/4961, per EURO 367.500,00 a garanzia di

- **Pignoramenti**

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Milano 1 il 03/10/2006 ai nn .82422/17175

Al quadro D della nota quanto segue:

IN MILANO, ALLA VIA RIVOLTO TESTA, 25 PIANO 1° A/B/C - 20121 MILANO (MI) - ITALIA  
62, CAT. A/3, CL2"



Verbale di pignoramento immobili trascritto a Milano 1 il 28/06/2022 al nn. 578eF, 36232

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Milano 1 il 13/01/2015 al nn. 1039/712

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 23.11.22 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale e altre informazioni

- ammontare delle rate condominiali insolute per l'unità relativamente ai soli anno in corso e anno precedente (senza il cumulo degli eventuali debiti pregressi) sia per la gestione ordinaria che per la gestione straordinaria:

*"Esercizio 2021 € 2185,24 Esercizio 2022 scadute al 15/07/2022 € 915,43"*

- indicazioni delle spese medie condominiali annue (circa) per l'unità:

*"€ 2500,00"*

- millesimi dell'unità:

*"6,03"*

- Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/Scia (se necessario per il fabbricato in oggetto):

*"Non presente"*

- Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale (se esistenti).

*"Non vi sono spese straordinarie approvate"*

- se il fabbricato è dotato del CIS (certificato di idoneità statica) ( in caso affermativo, chiedo copia):

*"Non ancora fatto redigere"*

- se per il fabbricato vi sono in programma e/o deliberati interventi di manutenzione straordinaria:

*"Di prossima delibera (settembre 2022) Ecobonus 110%"*

- se per caso vi sono problematiche strutturali:

*"Non rilevanti"*

- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi :

*"Di natura irrilevante e di prossimo smaltimento"*



Si allega inoltre Regolamento condominiale ricevuto, alla cui lettura si rimanda.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al regolamento condominiale

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta, regolamento di condominio ricevuto, **all. A - Informazioni condominiali**)

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC - TUC - Tessuto urbano consolidato Perimetro TUC - Tessuto urbano di recente formazione Tessuti urbani compatti a cortina - ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1° settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici Edilizia e Condoni preposti del Comune di Milano per la ricerca degli atti di fabbrica e di successive modifiche per l'unità in oggetto.

Gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- o Nulla Osta del 4.01.1934 atti n. 194837/933 per la costruzione di stabile residenziale in viale Fulvio Testi 68 rilasciato alla "Società Anonima Cooperativa Prato edificatrice case economiche"
- Nulla Osta di Occupazione rilasciato il 5.02.1939 atti 182575/34922/1934 alla "Società Anonima Cooperativa Prato edificatrice case economiche"

Successivamente per l'unità in oggetto:

- a seguito di Domanda di Condono presentata in data 19.03.1986 atti 92825.400/1986 da Longaretti Giorgio, è stata rilasciata Autorizzazione in Sanatoria N. 7979 in data 31.03.2003, per modifiche interne in appartamento ad uso residenziale a piano rialzato, con contestuale rilascio di Certificazione di Abitabilità-Agibilità Speciale.

(pratiche citate con stralci grafici significativi **all. sotto C - Pratiche edilizie**)

### 7.2. - 7.3 Conformità edilizia - urbanistica - Catastale:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla Autorizzazione in Sanatoria (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>circa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>
abitazione di tipo economico	sup. lorda di pavimento	80,80	100%	80,80
cantina	sup. lorda di pavimento	5,50	20%	1,10
<b>TOTALE</b>		<b>86,30</b>		<b>81,90</b>
				<b>arrotondati</b>
				<b>82,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità o meno edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella microzona per tipologie consimili; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2022 - zona: D36 - Periferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, 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 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 e sommario 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 venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	82,00	€ 2.500,00	€ 205.000,00
			<b>€ 205.000,00</b>

### 9.4. 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.

#### LOTTO UNICO

- Valore € 205.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: **-€ 10.250,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute da amministratore **-€ 3.100,67**

*N.B.: Si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.*

€ 191.649,33

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO**

**€ 192.000,00**  
**arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato  
(Non ricorre il caso)

€ 0,00

**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 forfetario 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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

/

**NOTE:**

Il perito valutatore 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 forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza  
Milano, 23.11.2022

l'Esperto nominato  
arch. Barbara Marchesi

**ALLEGATI**

*Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:*

**Allegato A**

mail di richiesta all'amministratore di condominio con risposta e regolamento di condominio, certificato residenza; copia fac-simile Ape

**Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- duplo trascrizione pignoramenti  
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativo ed immobile senza restrizioni + note

**Allegato B1 - provenienze**

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, note di trascrizioni precedenti titoli

**Allegato C**

- Visura storica, scheda catastale ed estratto di mappa;  
- pratiche citate con stralci grafici significativi

**Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti