

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 646 /2019

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Rita BOTTIGLIERI**

RELAZIONE DI STIMA – COPIA PRIVACY
LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento bilocale**
in Pioltello (MI) – via Roma n 104



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pioltello (MI) – via Roma n 104 già n 60

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 217, subalterno 4,

Stato occupativo

occupato dai proprietari

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 99.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) via Roma n 104 già n 60, al piano primo senza ascensore (secondo fuori terra), appartamento composto da due ambienti oltre a cucinino, disimpegno, bagno, un balcone e vano cantina al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

1. **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX** nato in TUNISIA (EE) il 06/02/1971
cf xxxxxxxxxxx Proprietà per ½,
2. **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX** nato in TUNISIA (EE) il 11/12/1962
cf xxxxxxxxxxx Proprietà per ½,
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (all. 7)

Intestati:

1. **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX** nato in TUNISIA (EE) il 06/02/1971
cf xxxxxxxxxxx Proprietà per ½, coniugato in regime di separazione dei beni
2. **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX** nato in TUNISIA (EE) il 11/12/1962
cf xxxxxxxxxxx Proprietà per ½, coniugato in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 2 Particella: 217 Sub.: 4**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani Sup. cat.:56 mq escluse aree scoperte 56 mq
R.C. Euro 299,55

Indirizzo: VIA ROMA n. 104 Piano 1-S1;

già Partita: 513

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. MI0993585 in atti dal 19/11/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2004 Pratica n. MI0288124 in atti dal 30/04/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37465.1/2004)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2004 Pratica n. MI0288087 in atti dal 30/04/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37442.1/2004)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 2 - Particella 217

Scheda catastale: prot. n. MI0993585 del 19/11/2007

1.4. Coerenze

Abitazione: pianerottolo con vano scala, cortile comune su due lati, via Roma, appartamento di terzi;

Cantina: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, via Roma

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

- nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pioltello

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti, confina con il centro storico

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

Servizi offerti dalla zona: presenti a ca. 200 m scuole elementari, nel raggio di 600 m. supermercati (Carrefour, Lidl), piccola distribuzione, cinema, sportello bancario, farmacia, esercizi per la ristorazione, guardia medica, giardinetti

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee per Cernusco e MM2 a circa 350 m; accesso Strada Provinciale a circa 1500 m., Stazione ferroviaria e Passante Ferroviario a ca. 2600 m.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di palazzina condominiale edificata alla fine degli anni Cinquanta del Novecento, alta quattro piani fuori terra oltre interrato, con affacci su cortile condominiale e su strada.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde;
- facciate: rifinite con intonaco plastico;
- accesso: da cortile condominiale;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo;
- impianto citofonico: presente e funzionante;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti / scarse

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Bilocale al piano primo, a parte di palazzina senza ascensore. Appartamento composto da camera e soggiorno oltre a cucinino, disimpegno, bagno, balcone e vano cantina al piano primo interrato.

Appartamento:

- esposizione: a est verso il cortile (soggiorno, cucinino, bagno) e a ovest su via Roma (camera);
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo, oscurati da tapparelle in plastica;
- porte interne: anta in legno tamburato e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo, con caloriferi in ghisa -non funzionante;
- servizio igienico: attrezzato con tazza, bidè, vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da ristrutturare.

Cantina:

- di forma regolare;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta: in legno chiusa con chiavistello e lucchetto

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è ubicato in zona periferica a connotazione residenziale posta a ridosso del centro storico, le zone limitrofe sono residenziali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pioltello si trova nella zona est dell' hinterland Milanese, dista meno di 10 KM da Milano e 8 km dall'Aeroporto di Linate, situata tra la SS 11 Padana Superiore e la Strada Provinciale Rivoltana. Servita dalla Linea MM2 – (Abbiategrosso/Assago Milanofiori Forum - Cologno Nord/Gessate) Fermata Cernusco Sul Naviglio, nonché dal passante ferroviario Linea S5: Treviglio - Pioltello - Gallarate - Varese (Stazione Pioltello – Limite), è comunque attivo un servizio di Trasporto Pubblico Locale che parte da Pioltello e fa capolinea a Milano zona Loreto. Sono inoltre presenti parchi naturali collegati tra loro da piste ciclabili.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente. Da interrogazione del catasto energetico regionale, alla data del 20/08/2022 non risulta depositato alcun certificato.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente (non obbligatoria in Comune di Pioltello)

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Sopralluogo effettuato in data 13/07/2022, consentito da un parente del proprietario. L'occupante dichiarava di occupare il bene con uno dei proprietari, temporaneamente assente il giorno del sopralluogo.

Il giorno del sopralluogo si accedeva al piano interrato limitatamente alle parti comuni e non veniva visionato l'interno della cantina, in quanto la pertinenza veniva correttamente identificata ma risultava in uso ad altro condomino. Nelle more della procedura -tramite interessamento del custode nominato e dell'amministratore del condominio- il bene veniva liberato e correttamente attribuito.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 02/08/2022, non sono presenti contratti e/o comodati attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)**4.1. Attuali proprietari**

1. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato in TUNISIA (EE) il 06/02/1971
cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per ½, coniugato in regime di separazione dei beni (da atto di provenienza)
2. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato in TUNISIA (EE) il 11/12/1962
cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per ½, coniugato in regime di separazione dei beni (da atto di provenienza)

In forza di **compravendita**

atto in autentica notaio DE ROSA GIUSEPPE Sede MILANO (MI) Repertorio 20550/14948 del 05/02/2008 trascritto a Milano 2 in data 13/02/2008 - Registro Particolare 10314 Registro Generale 19018

Contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Lambrate (ora Milano) il 06/08/1915 proprietà complessiva dell'intero in forza di compravendita, Notaio CHIANESE Valerio di Pioltello, repertorio 14300/595 del 07/05/1983, contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx; trascritto a Milano 2 il 27/05/1983 - Registro Particolare 25609 Registro Generale 31732

- Con successione legittima della sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx deceduta il 04/10/1997, dichiarazione di successione trascritta a Milano 2 il 08/09/2001 - Registro Particolare 61637 Registro Generale 95812 il bene è pervenuto al figlio Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxx) nato a MILANO (MI) il 12/08/1933, accettazione tacita dell'eredità trascritto a Milano 2 il 27/07/2006 - Registro Particolare 64246 Registro Generale 121923
Nota: per mero refuso materiale nella relazione notarile in atti la data di trascrizione della successione è riportata in modo errato
- Con atto a rogito Notaio DE CICCIO ALESSANDRO di Pioltello rep. 15630/7247 del 24/07/2006 trascritto il 27/07/2006 - Registro Particolare 64247 Registro Generale 121924 il Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx ha venduto la quota di 1,25/100 a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxx) nata a MILANO (MI) il 21/12/1956, la quota di 1,25/100 a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxx) nato a MILANO (MI) il 03/12/1953, la quota di 2,50/100 a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxx) nata a MILANO (MI) il 08/12/1963 del bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano (elenco sintetico per immobile) in data 21/08/2022 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 13/02/2008 - Registro Particolare 4431 Registro Generale 19019 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito notaio DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 20551/14949 del 05/02/2008

a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA ora BPM

contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx sopra generalizzati

Importo ipoteca € 288.000,00 di cui € 144.000,00 di capitale

Grava sull'intero

Pignoramenti

Pignoramento del 27/07/2015 rep. 32650 trascritto il 08/10/2015 - Registro Particolare 64036 Registro Generale 98372 contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, in favore di Banco Popolare Società Cooperativa a RL

Nota: il pignoramento ha originato la procedura esecutiva n. 2087/2015 che è stata dichiarata estinta in data 14/01/2016

Pignoramento del 23/04/2019 rep. 10678 trascritto il 16/05/2019 - Registro Particolare 40342 Registro Generale 61658 contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx sopra generalizzati, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Condominio 'Andreoni' di via Roma 104

Altre trascrizioni

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Dimartino & Bonaldo Avvocati Associati che ha fornito le informazioni che seguono (*all. 8*)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 79,69/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2022 euro 817,00;

Spese condominiali non pagate da consuntivo 2021 circa euro 20.870,00;

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nulla

Cause in corso: solo morosi

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Pioltello e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 13/06/2022, i documenti sono stati visionati in data 08/07/2022.

7.1. Pratiche edilizie :

- Licenza per l'esecuzione di opere edili pratica n. 117/1957 del 28/12/1957 e certificato di Abitabilità del 10/06/1965
- Autorizzazione edilizia pratica n. 111/1986 del 29/10/1986 (manutenzione straordinaria dei cancelli di accesso al cortile)

7.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare conforme

7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare conforme

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|----------------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq. | 54,6 | 100% | 54,6 |
| balcone fino a mq 25 | mq. | 1,9 | 30% | 0,6 |
| cantina* | mq. | 5,3 | 25% | 1,3 |
| | | 61,8 | | 56 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

* misurazione da scheda catastale

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per ripa-

rametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione.

Un'altra indagine è stata condotta sulle vendite recenti di unità immobiliari poste nel medesimo stabile.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE
 - o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 - o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
 - o atti di compravendita di immobili comparabili;
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 1.950 (Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.650 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e aprile 2022. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra gennaio 2019 e aprile 2022 sono state rilevate 37 compravendite di immobili residenziali distanti non più di 100 m, tra queste si segnalano quelle relative ad immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (cat A4, 4 vani e senza box):

| Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2021 e aprile 2022 (ultimi dati disponibili) per appartamenti di consistenza analoga e situati a non più di 100 metri di distanza | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|------------|-----------|--------------|
| data | vani o mq | cat | cantina mq | prezzo | prezzo al mq |
| mar-19 | 4 | A3 | 6 | 70.000 € | 1.250 € |
| set-19 | 4 | A3 | - | 87.000 € | 1.554 € |
| mag-19 | 4 | A3 | - | 69.000 € | 1.232 € |
| mag-19 | 4 | A3 | - | 98.000 € | 1.750 € |
| ott-20 | 4 | A3 | 6 | 135.000 € | 2.411 € |
| nov-20 | 4 | A3 | - | 34.598 € | 618 € |
| nov-20 | 4 | A3 | - | 95.000 € | 1.696 € |
| feb-21 | 4 | A3 | - | 105.000 € | 1.875 € |
| mar-22 | 54 | A3 | 5 | 120.000 € | 2.143 € |

Dai dati rilevati e riportati nella tabella si osserva, nel segmento di mercato, un incremento del valore di vendita degli immobili negli ultimi due anni.

Si valuta la necessità di un'ulteriore verifica.

Si acquisiscono quindi gli atti di compravendita di tre immobili comparabili compravenduti nel 2022, 2020 e 2021. Gli immobili sono situati nel medesimo edificio e hanno consistenza simile o uguale. Si comparano le caratteristiche dei tre immobili -per quanto rilevabile dai dati documentali raccolti- con quelle dell'immobile da stimare.

Si indicano con 'A' 'B' 'C' i tre immobili rilevati.

| | A | B | C | Soggetto |
|------------|------|------|------|----------|
| data-mesi | 5 | 21 | 15 | 0 |
| superfici | | | | |
| principale | 56 | 56 | | 56 |
| balcone | 2 | 2 | | 2 |
| cantina | 5 | 5 | | 5 |
| piano | | | | |
| | 2-S1 | 3-S1 | 2-S1 | 1-S1 |

| altre caratteristiche | | | | |
|-----------------------|---|---|---|---|
| bagni | 1 | 1 | 1 | 1 |
| vetustà manutenzione | 4 | 2 | 1 | 0 |

| | A | B | C | Soggetto |
|-------------------------------------|-----------|------------|------------|----------|
| Superficie commerciale | 56 | 56 | 70 | 56 |
| Caratteristiche | | | | |
| prezzo | 120.000 € | 95.000 € | 112.000 € | |
| data (incremento prezzi al 08/2022) | 6.716 € | 5.317 € | 6.268 € | |
| Superficie commerciale €/mq | 2143 | 1696 | 1600 | |
| Superficie adeguamento | - € | - € | - 22.400 € | |
| piano (no ascensore) | 10000 | 20000 | 10000 | |
| bagni | 0 | 0 | - € | |
| vetustà manutenzione | -25000 | - 12.000 € | - 5.000 € | |
| immobile più grande | | | 3.360 € | |
| prezzo riparametrato | 113.859 € | 110.013 € | 105.828 € | |

Dall'analisi dei dati raccolti e riparametrati si ottiene un prezzo medio di circa € 110.000, tendenzialmente un po' alto rispetto ai valori OMI pubblicati. Cautelativamente si acquisisce quindi il valore più basso di € 106.000,00.

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

9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Bilocale residenziale | A3 | 56,0 | € 1.892,86 | € 106.000,00 |

€ 106.000

Adeguamenti e correzioni della stima

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

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| • VALORE LOTTO 001 | € 106.000,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 5.300,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00 |
| • Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait | -€ 1.650,00 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 99.050,00 |
| arrotondato | € 99.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : | € 80.000,00 |

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

ALLEGATI

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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

Con ossequio.

Milano li: 22/08/2022

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco