

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 510/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

Custode: avv. Debora Campagna

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Settimo Milanese

Via Matteotti 1



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 - fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Settimo Milanese via Matteotti n. 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 110 subalterno 29

Stato occupativo

libero

Contratti di locazione in essere

Stipulato in data 18/01/2021 con scadenza il 18/01/2024

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 138.850,00

da occupato: € 125.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento a SETTIMO MILANESE Via Giacomo MATTEOTTI 1, frazione Vighi-
gnolo, della superficie commerciale di 90,37 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento sito in una palazzina di cinque piani dotata di ascensore appartenente ad un più ampio complesso condominiale costituito da vari fabbricati che condividono un'ampia area pertinenziale recintata nella quale sono presenti viali alberati con essenze d'alto fusto e spazi a parcheggio.

L'unità, avente doppio affaccio, è costituita da sala, cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, ripostiglio e due balconi. L'appartamento ha ancora le finiture risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato, con portoncino d'accesso in legno massello dotato serratura di sicurezza (rotta), porte interne in legno e vetro satinato tinteggiate di bianco e pavimenti in graniglia di cemento, ad esclusione di quello della cucina e del bagno dove sopra al pavimento originario sono state incollate delle piastrelle in ceramica di tinta chiara.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo con vetrocamera mentre gli scuri sono costituiti da tapparelle il legno. Il locale cucina ha la sola parete attrezzata rivestita in piastrelle sino ad un'altezza di circa 160 cm, così come le pareti del bagno hanno rivestimento in piastrelle solo in parte in quanto la porzione di parete dove sono collocati i sanitari e quella limitrofa sono semplicemente intonacate. I sanitari del bagno, dotati di rubinetterie con miscelatori sono di tipo ordinario.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi radianti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contacalorie, mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldabagno a parete collocato in cucina.

L'appartamento nel suo complesso può definirsi in mediocre stato conservativo e necessita di interventi manutentivi di media entità, in particolare su pareti, serramenti ed impianti.

L'unità immobiliare è dotata di cantina pertinenziale al piano terreno direttamente accessibile dall'area condominiale esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala scala 6B, ha un'altezza interna di 290 cm.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra . Immobile ultimato nel 1960.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà in forza di pignoramento, stipulata il 06/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano , trascritto il 06/06/2021 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 86601/58870, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese come segue:

foglio 2 particella 110 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MATTEOTTI n. 1, piano: 3 - scala 6B, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0760896 in atti dal 12/08/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 207396.1/2011)

1.4. Coerenze (da Nord in senso orario)

* dell'appartamento: appartamento di terzi, prospetto su area comune, appartamento di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, prospetto su area comune;

* della cantina: cantina di terzi, area comune, ingresso ed androne comuni, cantina di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

//

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di SETTIMO MILANESE (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

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

Servizi offerti dalla zona:

| | |
|------------------------|----------------|
| asilo nido | nella media |
| biblioteca | nella media |
| campo da tennis | nella media |
| campo da calcio | nella media |
| centro sportivo | nella media |
| cinema | nella media |
| farmacie | nella media |
| municipio | nella media |
| musei | nella media |
| negozi al dettaglio | sotto la media |
| ospedale | nella media |
| palestra | nella media |
| parco giochi | nella media |
| palazzetto dello sport | nella media |
| piscina | nella media |
| polizia | nella media |
| scuola elementare | nella media |
| scuola per l'infanzia | nella media |
| scuola media inferiore | nella media |
| scuola media superiore | nella media |
| spazi verde | oltre la media |
| stadio | nella media |
| supermercato | nella media |
| teatro | nella media |
| università | nella media |

| | |
|------------------|-------------|
| verde attrezzato | nella media |
| vigili del fuoco | nella media |

Principali collegamenti pubblici:

| | |
|-----------------------------|-------------|
| aeroporto distante 38 km | nella media |
| autobus distante 200 m | nella media |
| autostrada distante 4 km | nella media |
| ferrovia distante 5 km | nella media |
| metropolitana distante 6 km | nella media |
| superstrada distante 2 km | nella media |
| tangenziale distante 2 km | nella media |
| tram distante 7 km | nella media |

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: finite ad intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro
- tetto: a falde;
- servizio portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive, con portoncino d'accesso in legno dotato di serratura di sicurezza non funzionante, infissi in alluminio elettrocolore bronzo con vetrocamera, tapparelle in PVC; le porte interne dell'unità sono in legno e vetro. Il tutto in mediocri condizioni generali.

L'unità, avente doppio affaccio, è costituita da sala, cucina, due camere da letto, bagno, corridoio, ripostiglio e due balconi. L'appartamento ha ancora le finiture risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato, con portoncino d'accesso in legno massello dotato serratura di sicurezza (rotta), porte interne in legno e vetro satinato tinte di bianco e pavimenti in graniglia di cemento, ad esclusione di quello della cucina e del bagno dove superiormente al pavimento originario sono state incollate delle piastrelle in ceramica di tinta chiara.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo con vetrocamera men-

tre gli scuri sono costituiti da tapparelle il legno. Il locale cucina ha la sola parete attrezzata rivestita in piastrelle, sino ad un'altezza di circa 160 cm, così come le pareti del bagno hanno rivestimento in piastrelle solo in parte in quanto la porzione di parete dove sono collocati i sanitari e quella limitrofa sono semplicemente intonacate. I sanitari del bagno, dotati di rubinetterie con miscelatori sono di tipo ordinario.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi radianti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contacalorie, mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldabagno a parete collocato in cucina, non a norma.

L'appartamento nel suo complesso può definirsi in mediocre stato conservativo e necessita di interventi manutentivi di media entità, in particolare su pareti, serramenti ed impianti.

L'unità immobiliare è dotata di cantina pertinenziale al piano terreno direttamente accessibile dall'area esterna.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/10/2022, l'appartamento è risultato libero da persone.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Contratto di affitto tipo 4 anni, stipulato il 18/01/2021, con scadenza il 31/12/2024, registrato il 25/01/2021 a Napoli ai nn. TET21T001303000LC (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento con l'importo dichiarato di € 3.000,00.

██ per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di riunione di usufrutto per morte di ██████████ (dal 24/02/2005 fino al 14/12/2005)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

//

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

//

- Misure Penali

//

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

//

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

//

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

- Iscrizioni

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 14/12/2005 a firma di De Martinis paolo notaio in Settimo Milanese ai nn. 65834/5983 di repertorio, iscritta il 04/01/2006 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 1476/351, a favore di ██████████, contro ██████████

████████████████████, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00

- **Pignoramenti**

pignoramento, stipulata il 06/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano , trascritto il 06/06/2021 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 86601/58870, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

5.3. Eventuali note/osservazioni

//

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio AMMINISTRAZIONI ROSA che interpellato dallo scrivente non ha fornito alcuna informazione nonostante i solleciti inviati.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,6536

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 2.000,00

Le spese condominiali insolute relative al Condominio al 31/08/2022 ammontano ad € 2.129,15 come da riparto preventivo inviato dall'amministratore, che non ha inviato il consuntivo 2021/22 ed il riparto preventivo 2022/23 in quanto probabilmente non ancora approvati; si stimano pertanto le spese insolute dell'ultimo anno e di quello in corso in circa € 4.000,00 salvo conguaglio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi effettivi 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

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta alla fine degli anni '50.
L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie:

Edificio costruito antecedentemente al 01/09/1967.

Successivamente a tale data non risulta alcuna pratica inerente l'unità immobiliare in oggetto.

7.2. Conformità edilizia:

nell'unità immobiliare sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione parziale di parete nel bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA a sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e oneri di sanatoria: €. 2.500,00

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi variazioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €. 600,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti

come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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. | 90,37 | 100% | 90,37 |
| balconi | mq. | 6,70 | 25% | 1,68 |
| cantina | mq. | 12,30 | 30% | 3,69 |
| | | 104,00 | | 90,37 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, 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.

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.

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.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

9.2. Fonti d'informazione

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: SETTIMO MILANESE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.388,00

Valore massimo: 1.302,00

Note: Settimo Milanese (MI)

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione economica | A3 | 90,4 | € 1.700,00 | € 153.629,00 |
| Valore piena proprietà | | | | € 153.629,00 |

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, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e per eventuali spese condominiali insolute

| | |
|---|---------------------------------|
| • VALORE LOTTO 001 | € 153.629,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -7.681,45 € |
| • Spese di regolarizzazione edilizia e catastale | -3.100,00 € |
| Spese condominiali insolute ultimo biennio (presunte) | -4.000,00 € |
| <u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 138.847,55 |
| | arrotondato € 138.850,00 |
| Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni Occupato (-10%) | € 124.965,00 |

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

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

//

* * * *

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail ed agli esecutati a mezzo posta raccomandata.

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, 22/11/2022

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie dei beni;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica;
- 4) Rogito;
- 5) Certificato di agibilità;
- 6) Bilancio consuntivo 2020/21 e riparto;
- 7) Riparto preventivo 2021/22;
- 8) Regolamento di condominio;
- 9) Estratto registrazione contratto di locazione;
- 10) Certificato di residenza ;
- 11) Certificato di residenza;
- 12) perizia copia privacy;
- 13) Attestati invio perizia;