

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 203/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

Custode: avv. Simona Romeo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)

Via Costanzo Cantoni n. 7



TECNICO INCARICATO:
FRANCO NESPOLO
CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 0331 1976054 - fax: 0331 1976054

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

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Costanzo Cantoni n. 7

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 186, particella 108 subalterno 703

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: € 56.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

appartamento a MILANO Via Costanzo Cantoni 7, quartiere Cenisio, Farini, della superficie commerciale di 34,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento ricavato da un magazzino sito al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare di due piani fuori terra oltre interrato. L'unità abitativa non è dotata delle normali condizioni igienico sanitarie previste dal Regolamento di Igiene in quanto priva di vespaio e con presenza di umidità di risalita sulle pareti oltre che presenza di manifestazioni micotiche sul plafone e su gran parte delle pareti.

L'appartamento è costituito da un vano di ingresso comunicante con la parte adibita a tinello oltre ad un ulteriore vano; dallo spazio cottura tramite una scala in legno si accede alla parte soppalcata avente un'altezza inferiore a 180 cm dove si trova un piccolo vano adibito a camera da letto ed un bagno; sottostante alla parte soppalcata è presente una superficie avente un'altezza di circa 150 cm utilizzabile come ripostiglio. Le pareti divisorie della porzione avente un'altezza di 340 cm sono alte circa 230 cm ed i vani di passaggio sono privi di porta. Il portoncino d'ingresso è in legno mentre i serramenti esterni sono in ferro con vetro satinato.

Il pavimento è in piastrelle in monocottura di tonalità chiara in mediocre stato conservativo e nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle solo nell'angolo doccia; tutte le pareti sono intonacate a civile. Il piccolo bagno è dotato di porta d'accesso a soffietto, di lavandino, bidet, tazza e piatto doccia, tutto di tipo ordinario, con rubinetteria cromata. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene erogata da un bollitore elettrico a parete.

L'unità si può definire nel suo complesso in mediocri condizioni generali e necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria prima del suo utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 340 cm

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà stipulata il 02/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 4111 rep. di repertorio, trascritta il 10/03/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 1 ai nn. 16522/12299, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

| | |
|------------------------|-------------|
| centro sportivo | nella media |
| cinema | nella media |
| farmacie | nella media |
| municipio | nella media |
| musei | nella media |
| negozi al dettaglio | nella 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 | nella 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 14 km | nella media |
| autobus distante 300 m | nella media |
| autostrada distante 5 km | nella media |
| ferrovia distante 2,5 km | nella media |
| metropolitana distante 800 m | nella media |
| superstrada distante 5 km | nella media |
| tangenziale distante 7 km | nella media |
| tram distante 300 m | nella media |

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio signorile di quattro piani fuori terra oltre interrato edificato presumibilmente negli anni '30 del secolo scorso

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ricavato da un magazzino sito al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare di due piani fuori terra oltre interrato. L'unità abitativa non è dotata delle normali condizioni igienico sanitarie previste dal Regolamento di Igiene in quanto priva di vespaio e con presenza di umidità di risalita sulle pareti oltre che presenza di manifestazioni micotiche sul plafone e su gran parte delle pareti.

L'appartamento è costituito da un vano di ingresso comunicante con la parte adibita a tinello oltre ad un ulteriore vano; dallo spazio cottura tramite una scala in legno si accede alla parte soppalcata avente un'altezza inferiore a 180 cm dove si trova un piccolo vano adibito a camera da letto ed un bagno; sottostante alla parte soppalcata è presente una superficie avente un'altezza di circa 150 cm utilizzabile come ripostiglio. Le pareti divisorie della porzione avente un'altezza di 340 cm sono alte circa 230 cm ed i vani di passaggio sono privi di porta. Il portoncino d'ingresso è in legno mentre i serramenti esterni sono in ferro con vetro satinato.

Il pavimento è in piastrelle in monocottura di tonalità chiara in mediocre stato conservativo e nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle solo nell'angolo doccia; tutte le pareti sono intonacate a civile. Il piccolo bagno è dotato di porta d'accesso a soffietto, di lavandino, bidet, tazza e piatto doccia, tutto di tipo ordinario, con rubinetteria cromata. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene erogata da un bollitore elettrico a parete.

L'unità si può definire nel suo complesso in mediocri condizioni generali e necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria prima del suo utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 340 cm

2.4. Certificazioni energetiche:

03/12/2007 a firma di Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso notaio in Cinisello Balsamo ai nn. 36125/7971 di repertorio, trascritto il 24/05/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circostrizione di Milano 1 ai nn. 93523/54402

per la quota di $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2009 fino al 25/11/2010), con atto stipulato il 13/07/2009 a firma di Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso notaio in San Donato Milanese ai nn. 38721/10196 di repertorio, trascritto il 16/07/2009 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circostrizione di Milano 1 ai nn. 38552/24100

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 25/11/2010 a firma di Massimiliano Tornabè notaio in Cinisello Balsamo ai nn. 11915/7252 di repertorio, iscritta il 10/12/2010 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 1 ai nn. 73197/15543, a favore di

[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 216.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni 1 mese

- **Pignoramenti**

pignoramento, stipulata il 02/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 4111 rep. di repertorio, trascritta il 10/03/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 1 ai nn. 16522/12299, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

- **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio del rag. Lidia Greco di Milano che interpellata dallo scrivente ha fornito le varie informazioni.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 12

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 500,00

La morosità complessiva della proprietà nei confronti del Condominio ammontava al 31/12/2022 ad € 8.001,26 di cui circa € 1.2000,00 relative a spese ordinarie dell'ultimo biennio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali 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

Si rileva che il Comune di Milano, con comunicazione del 02/07/2013 informava a proprietà, tra l'altro, che con nota del 16/02/2010 l'A.S.L. di Milano aveva rilevato "che l'unità immobiliare sita al piano interrato dello stabile in oggetto è utilizzato impropriamente come abitazione" e che con medesima nota aveva proposto di dichiarare l'alloggio inabitabile per ragioni di igiene ed ordinava di rimuovere tutti gli arredi che presuppongono un utilizzo dell'immobile come abitazione e di desistere dall'utilizzo abitativo dell'unità, ripristinare idonee condizioni di igiene e sicurezza e di adeguato utilizzo dei luoghi secondo quanto previsto dalla normativa.

Nel provvedimento citato non viene menzionata la pratica di condono edilizio, che a parere dello scrivente avrebbe fatto venir meno l'utilizzo improprio dell'immobile. Lo scrivente ha provveduto in data 08/05/2023 a depositare un'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Milano, il quale alla data di deposito della presente relazione non ha dato alcun riscontro. Lo scrivente si riserva di integrare successivamente al deposito della presente relazione qualora a seguito del consulto della documentazione comunale dovessero emergere condizioni tali da modificare quanto riportato nella presente valutazione.

7.1. Pratiche edilizie:

Immobile edificato antecedentemente al 1940.

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. 1239283/2004, per lavori di cambio destinazione d'uso e modifiche interne, presentata il 10/12/2004 con il n. 1239283/2004 di protocollo.

Si precisa che nell'atto di provenienza viene riportato che "ad oggi non è stato rilasciato, nel rispetto dei termini di legge, il titolo abilitativo di sanatoria, nè sono intervenuti provvedimenti di diniego o provvedimenti interlocutori; la suddetta domanda di sanatoria deve ritenersi comunque a tutti gli effetti definitiva e ciò ai sensi dell'art. 32 comma 37 del D.L. 269/2003 sopra citato ricorrendo tutte le condizioni indicate in tale norma"

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme.

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 35% 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

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

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:

| | | | | |
|---------------------|-----|--------------|------|------------------------|
| appart. (H340cm) | mq. | 31,00 | 100% | 31,00 |
| ripostigli H 150 cm | mq. | 9,20 | 10% | 0,92 |
| soppalco H 180 cm | mq. | 10,50 | 25% | 2,63 |
| | | 50,70 | | 34,55 |
| | | 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 reddi-

tività: 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 e si è tenuto conto delle effettive condizioni del bene equiparabile a poco più che ad un magazzino.

9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 2.925,00

Valore massimo: 3.599,00

Milano Zona Cenisio, Farini, Sarpi

Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 2.950,00

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Stato conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Appartamento di tipo popolare | A4 | 34,6 | € 2.100,00 | € 72.555,00 |
| Valore piena proprietà | | | | € 72.555,00 |

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 | € 72.555,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 3.627,75 |
| • Riduzione 10% per stato di occupazione | € 0,00 |
| • Spese di regolarizzazione edilizia e catastale | € 0,00 |
| • Spese per interventi di risanamento per ripristino condizioni igienico-sanitarie | -€ 12.000,00 |
| Spese condominiali insolute ultimo biennio (presunte) | -1.200,00 € |
| <u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 55.727,25 |
| arrotondato | € 56.000,00 |

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

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

//

* * * *

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 ed all'Esecutato a mezzo mail.

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.

Parabiago/Milano li, 24/05/2023

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura catastale storica;
- 4) Rogito;
- 5) Bilancio consuntivo 2020/21;
- 6) Stato di riparto 2021;
- 7) Bilancio preventivo 2022;
- 8) Stato di riparto 2022;
- 9) Prospetto morosità al 31/12/2022;
- 10) Diffida Comune di Milano;
- 11) Richiesta accesso atti Condono Edilizio;
- 12) Perizia copia privacy;
- 13) Attestati invio perizia.