

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1392-2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare residenziale + unità immobiliare cantina/deposito in Pioltello,
via Monza 4



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Pioltello via Monza 4 (catastale 14)

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

Dati Catastali: foglio **13**, particella **21**, subalterno **10**

Corpo B

Bene in Pioltello via Monza 4

Categoria: **C2** [cantina/magazzino]

Dati Catastali: foglio **13**, particella **79**, subalterno **14**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupati dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nulla

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO (A+B)

da libero: € 61.000,00

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, di due locali e servizi, posta al piano terzo di fabbricato condominiale in via Monza 4 a Pioltello (catastalmente 14)

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di [REDACTED] per proprietà per 1/2 e di [REDACTED] per proprietà per 1/2

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]
 Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Pioltello

Abitazione di tipo economico: Fg.13 Mapp. 21, Sub. 10, Cat A/3, - classe 4 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale totale 50 mq - totale escluse aree scoperte 48 mq - rendita € 263,39 – Via Monza n. 14 – piano 3.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 03/06/2005 protocollo n. mi0437428 in atti dal 03/06/2005 revisione classamenti incoerenti variazione di classamento (n. 83378.1/2005)
- Variazione del 01/03/1996 in atti dal 01/03/1996 miglior identificazione catastale (n. 132180.1/1996)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

ragioni terzi; ballatoio; ragioni di terzi e via Monza

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 01.03.1996)

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

Nessuna.



CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità a destinazione ripostiglio/deposito, posto in fabbricato di un piano interno al cortile ad uso depositi

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di [redacted] per proprietà per 1/2 e di [redacted] per proprietà per 1/2

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

intestazione:

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] nata in [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Descrizione:

Comune di Pioltello

Ripostiglio/magazzino: Fg.13 Mapp. 79, Sub. 14, Cat C/2, - classe 1 – Consistenza 3 mq – Superficie catastale totale 4 mq - rendita € 3,56 – Via Monza n. 4 – piano T.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 10/07/2009 protocollo n. mi0649463 in atti dal 10/07/2009 variazione di classamento (n. 105469.1/2009)
- Variazione del 01/03/1996 in atti dal 01/03/1996 miglior identificazione catastale (n. 132181.1/1996)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.9. Coerenze dell'unità come da rogito:

corridoio comune e ripostigli di terzi per tre lati.

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 01.03.1996)

1.10. 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

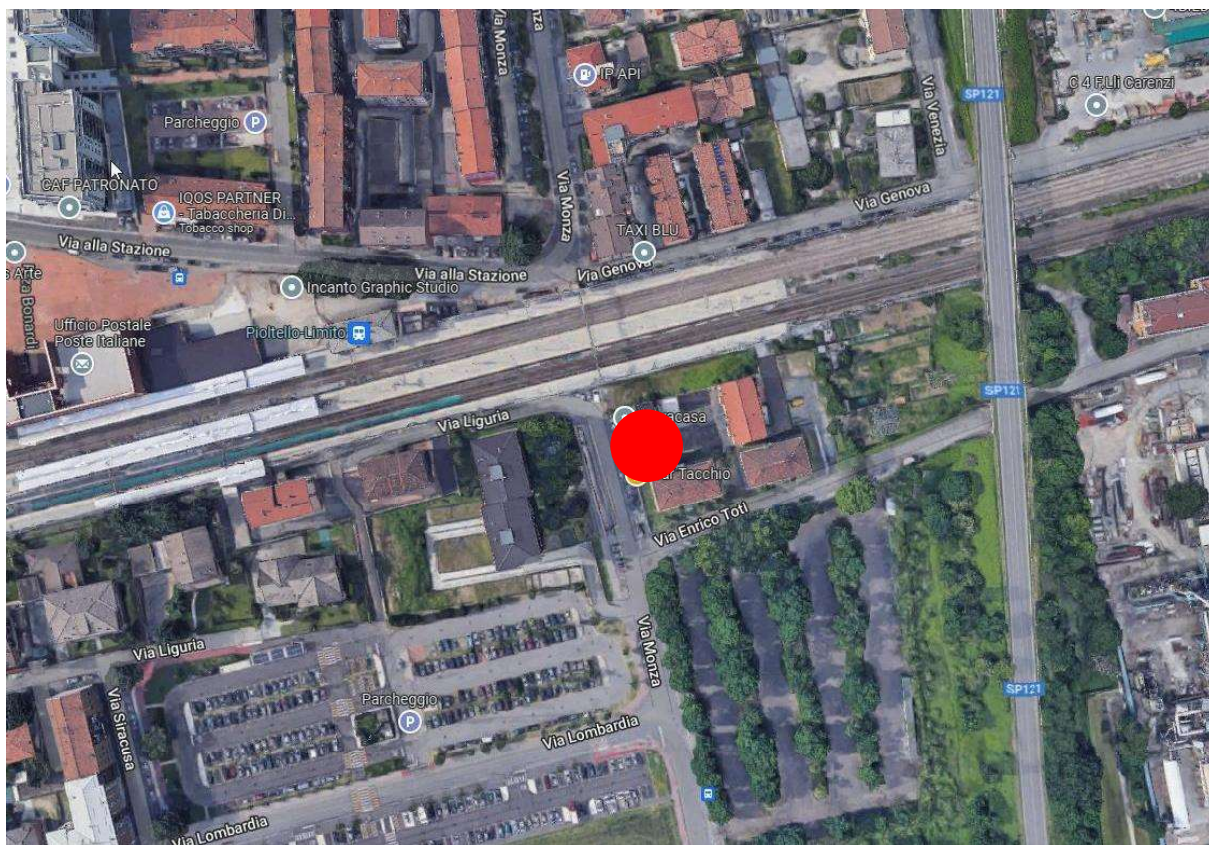
In Comune di Pioltello, quartiere Seggiano/Limito di Pioltello

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione è posto in zona sud del comune, identificata come Seggiano di Pioltello, nelle immediate vicinanze del passante ferroviario-stazione ferroviaria di Pioltello Limito

Area urbanistica: residenziale a basso traffico con discrete possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Zona al limitare di aree agricole/industriali

Principali collegamenti pubblici: presenti linee interurbane nelle prime vicinanze; nelle immediate vicinanze del passante ferroviario-stazione ferroviaria di Pioltello Limito

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza, nelle vicinanze, di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il complesso condominiale è costituito da un fabbricato di 4 piani fuori terra con pianta rettangolare, con cortile interno all'interno del quale sono presenti due corpi di fabbrica staccati di un piano ad uso ripostigli e box, risalente ai primi anni '60, adibito ad abitazioni. Facciate intonacate e verniciate.

Non è dotato di servizio di portineria.

Non è dotato di ascensore

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



CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano terzo del fabbricato, con singolo affaccio ad ovest sulla via Monza ed è risultata composta da piccolo disimpegno di ingresso controsoffittato ad uso ripostiglio in quota (con sportellino di accesso in legno dal bagno), un locale camera, un locale bagno finestrato, un locale soggiorno con al suo interno un locale cucinino, un balcone.

Il fabbricato non è dotato di vano ascensore.

Portoncino di ingresso a doppia anta di sicurezza, infissi esterni in alluminio con doppi vetri e avvolgibili in plastica (vetro del serramento del bagno rotto), pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato a meno del locale bagno con piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate ed in alcune porzioni con rappezzati, a meno delle pareti del locale bagno e delle pareti del cucinino con piastrelle di ceramica, porta interna della camera in tamburato legno color noce, del bagno in legno verniciato bianco con inserti in vetro smerigliato, mancante la porta del locale giorno.

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

impianto riscaldamento con caloriferi e impianto acqua calda sanitaria autonomi con caldaia posta sul balcone certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;

H interna netta circa 2.98 mt.; h interna porzione ingresso circa 2.20 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesta, con impianti e finiture da ammodernare e mettere a norma.

CORPO B- abitazione

L'unità in oggetto – ripostiglio/cantina – è posta nel cortile interno, in corpo di fabbrica staccato ad un piano. Porta in metallo, pavimento in battuto di cemento, parete intonacate.

Superficie lorda commerciale 4 mq circa.

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

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risulta dotato di Attestato di prestazione Energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 07.10.2020, 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.

Il bene al sopralluogo è risultato occupato dagli esecutati

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.



3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, Non risultano contratti di locazione, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate.

(all. Sotto A: Comunicazione ufficio agenzia entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 05.09.2018, 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 2, per nominativi, alla data del 08.11.22, **(all. B-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà – al ventennio

- I beni in oggetto sono pervenuti agli esecutati, in atto in regime di comunione legale tra loro, dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], in forza di atto a rogito del Notaio Giuseppe De Rosa in data 25 luglio 2005 Rep. n. 16573/11488 **trascritto a Milano 2 in data 30 luglio 2005 ai numeri 119584/61944**

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

(copia atto reperita presso il notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. B1-Provenienze)

4.2. proprietà al ventennio

- ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in atto in regime di comunione legale tra loro, i beni pervennero dal signor [REDACTED] in forza di atto del Notaio Maria Nives Iannaccone in data 18 aprile 1996 Rep. n. 35010/5430, **trascritto a Milano 2 il 9 maggio 1996 ai numeri 39494/24414.**

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. B1 - Provenienze)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 05.09.2018, 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 2, per nominativi, alla data del 08.11.22, **(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 **iscritta a Milano 2 il 30 luglio 2005 ai numeri 119585/31392** a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], gravante su entrambi i beni oggetto della presente, per la complessiva somma di Euro 210.000,00, di cui Euro 140.000,00 per capitale. Tasso 4,3%. Durata anni 30

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/06/2018 rep. 19472 **trascritto il 29 agosto 2018 ai numeri 112689/74052** promosso da [REDACTED] a carico degli esecutati, gravante sui beni oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 08.11.2022 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi sintetico e note estratte dalla scrivente, **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, 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

Si riporta, come da riscontro sempre a mezzo mail dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

ammontare delle rate condominiali insolute per ogni 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: *ordinaria 2.591,52 – straordinaria 1.967,84*”



indicazioni delle spese medie condominiali annue (circa): "1.315,00"

Millesimi dell'unità: "48,00"

Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale (se esistenti): "1.967,84"

Atteso quanto riportato dall'amministratore, verranno detratte le spese medie indicative per gli ultimi due anni, ovvero euro 2.630,00

L'amministratore non ha fornito regolamento di condominio.

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta; 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 Pioltello in ambiti residenziali di completamento a volumetria controllata

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

Nel titolo di provenienza viene dichiarato che il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici edilizia preposti del Comune di Pioltello.

- Atti di fabbrica ed eventuale abitabilità non rinvenute. (gli uffici non hanno prodotto alla scrivente la relativa dichiarazione scritta)

Successivamente, per il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, gli uffici hanno rinvenuto: Autorizzazione edilizia N. 242/91 del 12.11.1991 rilasciata dall'amministratore pro tempore per manutenzione e tinteggiatura ai prospetti di edificio esistente come da elaborato grafico presentato il 12.11.1991

Denuncia di Inizio attività n. D137/2000 prot. 29510 del 15.09.2000 per rifacimento facciata presentata dall'amministratore pro tempore.

Con dichiarazione di fine lavori prot. 9340 del 08.03.2005

Per l'unità in oggetto gli uffici nulla hanno rinvenuto.

(Istanza Accesso atti, pratiche citate all. sotto C - Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia:

La scrivente non può riportare la conformità o meno edilizia, atteso che gli atti di fabbrica ed eventuale abitabilità o meno non sono stati reperiti dagli uffici.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali 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 <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione di tipo economico	sup. lorda di pavimento	48,00	100%	48,00
balconi	sup. lorda di pavimento	4,50	30%	1,35
TOTALE		52,50		49,35
				arrotondati
				49,00

La cantina/ripostiglio di cui al sub. 14 viene valutata a corpo.

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 % ininfluente 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, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, 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 con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, 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 in zona; borsinoimmobiliare.it;



- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2020 –
Fascia/zona: Pioltello - Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

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	49,00	€ 1.350,00	€ 66.150,00
			€ 66.150,00

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/2	a corpo		€ 1.100,00
			€ 1.100,00

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, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



LOTTO UNICO

- Valore € 67.250,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 3.362,50
- 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 dall'amministratore (spese medie per i due anni) -€ 2.630,00

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.

€ 61.257,50

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 61.000,00
	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 ricorre il caso

12. CRITICITA' 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, 08.11.2022

L'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi



ALLEGATI

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

Allegato A – verifica contratti Agenzia Entrate, informazioni condominiali

- risposta degli uffici competenti Agenzia Entrate; mail di richiesta all' amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi senza restrizioni + note

Allegato B1 - provenienze

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

Allegato C

- Visure storiche, schede catastali ed estratto di mappa;

- Istanza Accesso atti, pratiche citate

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

