

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 2662 /2017**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Flaviana BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA – copia privacy  
LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento quadrilocale**  
**in Garbagnate Milanese – quartiere Quadrifoglio**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

---

**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Garbagnate Milanese via Milano n. 125

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 32 particella 80, subalterno 55,

**Stato occupativo**

al sopralluogo occupato dal debitore

**Contratti di locazione in essere**

nessuno

**Comproprietari**

nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 81.000,00

## LOTTO UNICO

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Milano n. 125 - 'Quartiere Quadrifoglio', al piano quarto (quinto fuori terra), appartamento quadrilocale con due balconi.

##### **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
xxxxx xxxxx nata a cf xxxxxxxxxxx Proprietà per 1/1  
Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

xxxxx xxxxx nata a F cf xxxxxxxxxxx Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 32      Particella: 80      Sub.: 55**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 6,5 vani Sup. cat. Totale: 113 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte: 110 m<sup>2</sup> R.C. Euro 469,98

Indirizzo: VIA MILANO piano: 4 scala 3;

Partita: 885

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Mappali Terreni Correlati: Foglio 32 - Particella 80

Scheda catastale: D0168256 del 19/06/1972

##### **1.4. Coerenze**

Abitazione: vano ascensore e pianerottolo comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune;

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

- nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Garbagnate Milanese

Fascia/zona: semiperiferica (1 km dal centro)

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutti i servizi urbani e in particolare Farmacia comunale, Parrocchia S. Giovanni Battista, Cooperativa Pescatori Sportivi La Fametta, Scuola Elementare Gramsci, Sede Sindacato Territoriale e Provinciale Pensionati C.I.S.L. di Milano.

Principali collegamenti pubblici: Stazione del passante ferroviario S1-S3 di Trenord Garbagnate Parco Groane distante 1 km.; fermata autolinee Z122 (Rho), Z192 (Rho), Z193 (Arese) a 600 m.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

A parte di complesso condominiale denominato 'Quartiere Quadrifoglio' edificato alla fine degli anni Sessanta del Novecento, costituito da sei edifici alti nove piani fuori terra, con annessa ampia corte comune destinata a giardino e tempo libero. Al centro della corte (part. 66 e 19 sub. B) è presente una piccola costruzione ad un piano destinata a servizio la cui proprietà è del Comune.

- struttura: c.a.;
- pareti perimetrali: laterizio;
- facciate: intonacate, con fasce in piastrelle di clinker;
- accesso: su atrio condominiale da cortile, tramite portone vetrato con profili in alluminio;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- riscaldamento: centralizzato, distribuzione nelle unità immobiliari con termosifoni in ghisa, presenti termovalvole;
- condizioni generali dello stabile: discrete / sufficienti (il giardino condominiale si presenta ben tenuto, le facciate presentano ammaloramenti)

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Quadrilocale posto al piano quarto della scala 26 (catastalmente scala 3) nell'edificio E, interno 10, costituito da ingresso, locale soggiorno con cucina comunicante, tre camere, bagno completo e locale lavanderia, ripostiglio, corridoio, due balconi.

Le pratiche edilizie indicano in luogo della lavanderia un bagno cieco, dovrebbero quindi essere presenti le predisposizioni per un secondo bagno (al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare, il locale era ingombro di cose)

Appartamento:

- esposizione: doppia; a ovest/nord-ovest cucina, soggiorno e balcone; a est/sud-est camera, bagno e balcone;
- pareti: tinteggiate ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in ceramica;
- pavimenti: palladiana in marmo, nel bagno e in cucina piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: legno con doppio vetro, tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca;
- impianto di condizionamento: presente in parte dei locali;
- altezza dei locali: m. 2,90;
- condizioni generali dell'appartamento: discreto (necessita ammodernamento).

**2.4. Breve descrizione della zona**

L'edificio è ubicato a est del comprensorio di Garbagnate in zona residenziale a traffico locale con buona possibilità di parcheggio. Servizi primari e secondari garantiti.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. APE\_ 1510500056808/18 del 11/11/2008 scaduto

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

non reperite in ambito peritale

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

non reperita in ambito peritale

---

**3 STATO OCCUPATIVO**

---

**3.1. Detenzione del bene**

Sopralluogo effettuato il 13/09/2021 e consentito dalla proprietà che conferma di occupare l'immobile con un figlio maggiorenne.

**3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate ricevuta in data 07/08/2021

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

---

### 4.1. Attuali proprietari

xxxxxxx xxxx nata a \_\_\_\_\_ :f xxxxxxxxxxx Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** atto in autentica notaio BUFANO MARIA Repertorio 356650/17829 del 20/11/2008 trascritto a Milano 2 in data 04/12/2008 - Registro Particolare 124976 Registro Generale 190196.  
Contro Fondazione E.N.P.A.M.

### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene, in maggior consistenza, era di proprietà di "**Fondazione E.N.P.A.M.**" in forza di atto in autentica notaio Carlo NANNARONE di Roma Repertorio 23483/9893 del 19/07/1973 trascritto a Milano 2 in data 20/07/1973 - Registro Particolare 33484 Registro Generale 38869.  
Contro "Quadrifoglio Immobiliare SRL"

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

---

Dal certificato ipotecario 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 per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data 11/10/2021 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**  
- atto a firma notaio Gianfranco Farassino di Monza in data 18/12/1972 rep. 5559 trascritto il 26/01/1973 - Registro Particolare 12046 Registro Generale 13571 (cessione scuola materna e costituzione servitù)

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 24/10/2012 - Registro Particolare 17916 Registro Generale 105248 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio CANTIELLO UGO in data 18/10/2012 rep. 21578/15421

a favore di

contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx sopra generalizzata

Importo ipoteca € 328.000,00

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 16/07/2013 rep. 14361 trascritto il 02/10/2013 - Registro Particolare 61331 Registro Generale 88747 contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx sopra generalizzata, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di '

**Pignoramento** del 28/10/2017 rep. 41830 trascritto il 06/12/2017 - Registro Particolare 95128 Registro Generale 147974 contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx sopra generalizzata, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di ' glio

- **Altre trascrizioni**

nessuna

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato da 'Studio LocalPoint' che ha fornito le informazione che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,22/1000 come da riparto consuntivo anno 2018 (il regolamento di condominio allegato all'atto di compravendita indica invece 6,763 / 1000, si consiglia di interpellare l'amministratore)

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che il 'Quartiere Quadrifoglio' costituisce un supercondominio con unica amministrazione, la gestione va dal 1 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2019: circa € 3.200 comprensive di spese generali, proprietà, ascensore, riscaldamento

Spese condominiali non pagate: € 18.332,63 al 11/10/2021

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: non risultano spese straordinarie deliberate ad eccezione dei lavori di manutenzione straordinaria del tetto e degli ascensori le cui spese risultano scadute e regolarmente saldate ad eccezione di una rimanenza di € 143 (conteggiata nelle spese non pagate di cui sopra).

Cause in corso: non segnalate

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui

gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si riporta dall'atto di provenienza:

2) che detto complesso immobiliare è costituito da 6 (sei) edifici da cielo a terra, individuati con le lettere da A ad F entrambe comprese, con annessa corte comune, e piccola costruzione ad un piano attualmente utilizzata come ufficio per gli addetti all'amministrazione e guardiola del portiere individuata con il mappale 77 sub. 1 e 2, posta tra gli elettrica, per la raccolta dei rifiuti, nonché locali ad uso magazzino.

I locali caldaia e centrale idrica, anch'essi posti al piano interrato, sono comuni all'Edificio B e sono posti tra i boxes distinti con i n. 192 e 193;

...

- che l'Edificio E, di un piano terreno e otto piani fuori terra, insistente sul mappale 80 del Foglio 32, comunicante al piano interrato con l'Edificio F, è così composto:

90 (novanta) appartamenti ad uso abitazione distribuiti sul piano terreno e sugli otto piani fuori terra, in 4 scale, dalla numero 24 alla 27, entrambe comprese e precisamente: 27 appartamenti ad uso abitazione situati in ciascuna delle scale 24 e 27, 18 appartamenti ad uso abitazione situati in ciascuna delle scale 25 e 26;

54 (cinquantaquattro) boxes ad uso autorimessa privata, posti al piano interrato, oltre locali per i contatori dell'energia elettrica, per la raccolta dei rifiuti, nonché locali ad uso magazzino;

...

- che in forza dell'atto in autentica Notaio Gianfranco Farassino di Monza in data 18 dicembre 1972 N. 5395 di Rep. ed in data 28 dicembre 1972 N. 5559 di Rep., registrato a Monza il 15 gennaio 1973 al n. 1777 vol. 1 e trascritto a Milano il 26 gennaio 1973 ai n.ri 13571/12046, citato in premessa, il Comune di Garbagnate Milanese ebbe ad acquistare dalla società "Quadrifoglio Immobiliare S.r.l.", in maggior consistenza, lo stabile ad uso scuola materna, nonché l'area circostante, situati all'interno del Quartiere Quadrifoglio, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 32, mappale 66 e mappale 19 subalterno b con contestuale costituzione a carico della residua proprietà ai mappali 62, 78, 81, 82, 80, 79, 77 e 19, ed a favore del fondo ai mappali 66 e 19 subalterno b del foglio 32 (in atto erroneamente indicato come 36), della servitù di passo pedonale e carraio per l'accesso alla suddetta scuola materna sulla striscia di terreno contrassegnata in colore rosa con tratteggio nella planimetria allegata sotto la lettera "B" al sopra citato atto in autentica Notaio Farassino e con costituzione a carico del terreno al foglio 32 mappali 66 e 19 sub. b ed a favore dei mappali 19 sub. a., 62, 77, 78, 69, 80, 81, 82, 66



del Foglio 32, della servitù di passaggio di collettore di fognatura e cavi interrati di ogni tipo, lungo la striscia del mappale 41 e del mappale 42 del foglio 32, rappresentata in colore rosa e tratteggio, nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al più volte sopra citato atto in autentica Notaio Farassino; nonché servitù di passo pedonale e carraio per consentire le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria del condotto, sul mappale 41 e sul mappale 42 del Foglio 32, consentendosi che il collettore di fognatura e l'impianto di depurazione vengano utilizzati anche per il servizio all'edificio scolastico;

- che sono state costituite a favore dell'ENEL servitù aventi ad oggetto l'utilizzo di tre locali siti ai piani interrati dell'edificio ad uso portineria e degli edifici D ed F, in forza dei seguenti atti:

scrittura privata registrata a Milano il 5 novembre 1970 al n. 139644, ratificata in forza di atto in autentica Notaio Ferruccio Brambilla di Busto Arsizio in data 3 maggio 1971 N. 10238 di Rep., depositata in atti stesso Notaio in pari data N. 10245/938 di Rep., registrata a Busto Arsizio il 14 maggio 1971 al n. 1147 vol 150 e trascritta a Milano in data 3 giugno 1971 ai n.ri 37641/30161,

scrittura privata registrata a Milano il 30 giugno 1972 al n. 82859, depositata in atti Notaio Giancarlo Giglio di Lissone in data 23 ottobre 1972 N. 22577 di Rep., registrato a Monza il 6 novembre 1972 al n. 10715 vol. 306 e trascritto a Milano in data 27 novembre 1972 ai n.ri 87623/65409;

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

accessibile

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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

E' stata presentata a mezzo pec richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 16/08/2021 e in data 05/10/2021 è stato effettuato l'accesso.

### 7.1. Pratiche edilizie :

- Pratica n. 117/69, prot. 8688/69 Nulla Osta a edificare casa per civile abitazione, fabbricati E/F, del 10/11/1970, variante del 21/02/1972, permesso di abitabilità n.48 rilasciata il 28/12/1972 e attestazione del 12/11/2008
- Pratica n. 80/72, prot. 6837 Nulla Osta a edificare per recinzione del Quartiere, del 20/12/1972
- Pratica n. 97/88 autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria, del 18/07/1988 ai sensi della Legge 457/78 (pratica non visionata perché non messa a disposizione dal Comune, citata nell'atto di provenienza)

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

Rispetto alla pratica edilizia visionata è stata chiusa la porta d'accesso alla cucina inizialmente prevista nell'ingresso ed è stato aperto un varco senza serramento che mette in comunicazione la cucina con il soggiorno.

Sono sanabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previo incarico ad un tecnico abilitato

Costi stimati: approssimativamente euro 1.000 per oblazione e euro 1.400 comprensivi d'iva e accessori per incarico ad un tecnico abilitato

**7.3. Conformità catastale**

Nella scheda catastale sono presenti le medesime difformità rilevate dal punto di vista edilizio, che non incidono però sulla rendita.

Catastalmente l'unità immobiliare può essere considerata 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.	111,0	100%	111,0
balcone fino a mq 25	mq.	9,7	30%	2,9
		<b>120,7</b> mq. lordi		<b>114</b> mq. commerciali

**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 per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

**9.2. Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- Pubblicità immobiliari dal Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

(aste giudiziarie)  
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Si acquisiscono i valori relativi a compravendite in zona.

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 maggio 2021. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Sono state rilevate le seguenti compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (categoria catastale A3, superficie 6,5 vani) e ricadenti nello stesso insediamento residenziale (Quartiere Quadrifoglio):

- A) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 110.000,00 euro  
Immobili: residenza A3 - 6,5 vani, quota trasferita 100% dicembre 2019
- B) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 127.500,00 euro  
Immobili: residenza A3 - 6,5 vani, quota trasferita 100% giugno 2021
- C) Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 155.000,00 euro  
Immobili: residenza A3 - 6,5 vani, box C6 13 mq  
quota trasferita 100% giugno 2019

Si rilevano inoltre le pubblicità immobiliari dal Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (aste giudiziarie), dove sono presenti diversi immobili che ricadono nel medesimo quartiere

n. ruolo	mq	stato conservativo	box	data asta	prezzo base	prezzo aggiudicazione	altro	€/mq
2288/16	115	discreto	no	12/10/2021	€ 64.800,00		p. quinto	€ 563,48
omissis	100	buono	si	giugno 2021		€ 117.000,00	p. settimo	€ 1.000,00
1661/17	95	discreto	no	20/04/2021	€ 70.272,00		p. settimo	€ 739,71
2714/17	89		si	25/06/2019	€ 108.000,00		p. quinto	€ 1.000,00
omissis	127,17		no	dicem. 2018		€ 88.000,00	p. primo	€ 691,99
4531/12	87,45	medio	no	18/11/2021	€ 64.000,00		p. ottavo	€ 731,85
omissis	77,42	discreto / suff	no	aprile 2021		€ 53.000,00	p. primo	€ 684,58

Si osserva che per immobili con box il prezzo medio rilevato è di 1.000 €/mq (sia sul valore aggiudicato che sul prezzo base di offerta) mentre per immobili senza box il valore scende sensibilmente con un prezzo di aggiudicazione per immobile al 1 piano di circa 700 €/mq. Se si considera un incremento del 5% per il piano intermedio si ottiene un valore di 735 €/mq, che moltiplicato per la superficie commerciale determina il prezzo di € 83.790 (sup. mq 114). Tenuto conto che il valore così calcolato ha subito una decurtazione del 5% per assenza di garanzia da vizi e che sono state detratte le spese condominiali di un biennio, si calcola un valore equivalente di circa € 95.000,00

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.

Quadrilocale residenziale	A3	114,0	€ 95.000,00
---------------------------	----	-------	-------------

€ 95.000

#### 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 95.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.400,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 6.400,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 81.450,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 81.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 69.000,00

**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

- Regolarità urbanistica. Unità non conforme, presenti difformità nella distribuzione interna. Sanabile
- Regolarità catastale. Presenti difformità nella scheda catastale che non incidono però sulla rendita

---

#### ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione – non pervenute
- 6) Copia per pubblicazione

- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Certificato di residenza

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 posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 12 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: 12/10/2021

l'Esperto Nominato  
arch. Sabrina Greco