

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 465-2022

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

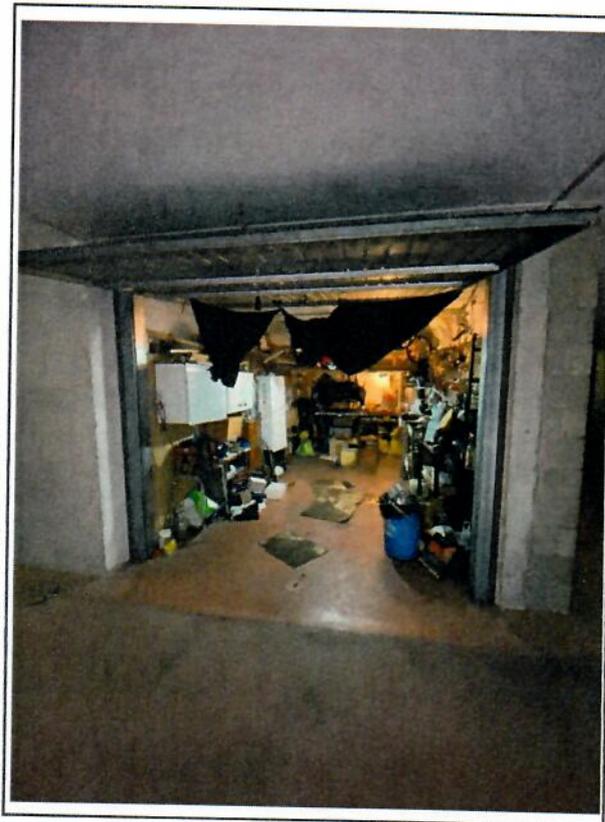
Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare a destinazione box in Bollate



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



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Comune di Bollate

Box-autorimessa: Fg.31 Mapp. 199, Sub. 726, Cat C/6, VIA Silvio PELLICO n.11 piano: S1;

Contratti di locazione in essere

Nulla

Comproprietari non eseguiti

nulla

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero quota di 1/1: € 20.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione box autorimessa privata al piano catastale S1, posta in fabbricato condominiale, al piano s1 in Bollate.

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 quota di 1/2 e di [redacted] per quota di 1/2

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bollate come segue intestazione:

[redacted] nato [redacted] - Proprietà 1/2

[redacted] nata c [redacted] - Proprietà 1/2

Descrizione:

Comune di Bollate

Box-autorimessa: Fg.31 Mapp. 199, Sub. 726, Cat C/6, - classe 5 – Consistenza 19 mq – Superficie catastale totale 19 mq - rendita € 57,89 – VIA Silvio PELLICO n. 11 piano: S1;

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 26/11/2014 pratica n. mi0612726 in atti dal 26/11/2014 variazione di classamento (n. 180920.1/2014)
- Istrumento (atto pubblico) del 16/07/1997 in atti dal 09/03/2000 compravendita (n. 41182.1/1997)
- Variazione del 10/07/1997 in atti dal 10/07/1997 divisione unità in corso di definizione boxes (n. 356314.1/1997)

Precedente subalterno soppresso Sub. 707 cat. F/4

Derivante da

Variazione del 09/05/1997 in atti dal 09/05/1997 divisione unità in corso di definizione abitazione/negozi/boxes (n. 354512.1/1997)

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

a nord e a est: corsia comune di accesso

a sud: enti comuni e ascensore

a ovest: box sub. 727.

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: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU)

1.5. 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

Caratteristiche zona: Il Comune di Bollate fa parte della città metropolitana di Milano ed è territorialmente ubicato a nord-ovest della città di Milano stessa.

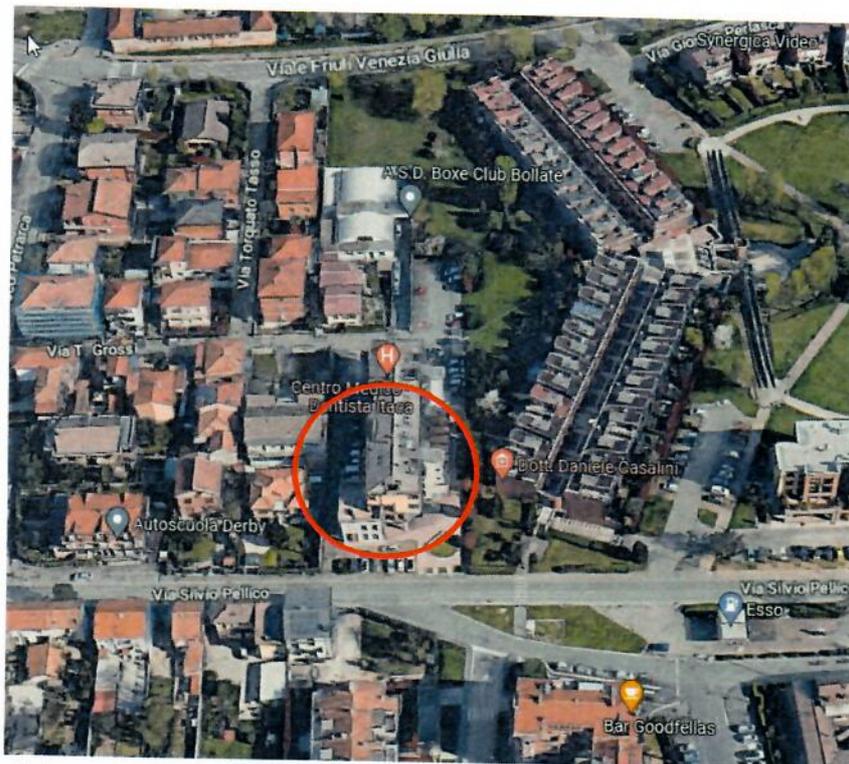
L'unità in oggetto, facente parte di fabbricato condominiale, è ubicata nella parte Est del territorio del Comune di Bollate, in una zona caratterizzata da moderato traffico e buona disponibilità di parcheggi.

Il complesso immobiliare, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze.

area urbanistica: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (strade, fognatura, illuminazione pubblica, ecc.) e di servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, ospedali, ecc.).

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita da sistemi di trasporto pubblico di superficie comunali e intercomunali. È presente nelle vicinanze la fermata del bus 566 che si collega alla fermata del passante ferroviario "Bollate Centro" e quindi con il centro di Milano. Nei pressi del Comune di Bollate è presente l'importante asse autostradale A8 (Milano-Varese) che collega, oltre che il centro di Milano, anche l'Aeroporto Internazionale di Milano Malpensa

Servizi offerti dalla zona: presenza, nelle vicinanze di servizi commerciali e sociali.



Vista dall'alto da google maps

2.2/2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il bene in oggetto è posto al piano primo interrato di un fabbricato edificato negli anni '90 ad uso terziario/commerciale e residenziale disposto su quattro piani fuori terra e due interrati a boxes.



Con struttura in c.a. gettato in opera per travi, pilasti e muri. Solai in lastre tipo predalles con soletta piena. (note: descrizione strutture tratta dal collaudo statico delle opere depositato nei fascicoli edilizi)

Con rivestimenti facciate in travertino e parte in intonaco civile, basamento rivestito in granito. Copertura a doppia falda in pannelli ramati.

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

CORPO A- box

L'unità in oggetto posta al piano 1° interrato, con accesso tramite rampa carraia con cancello elettrico, oltre che con accesso pedonale dai due vani scale presenti.

Il box ha pavimento in lisciata di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti sono in blocchi di cemento. Presente luce.

Il box internamente presenta verso il fondo lungo le pareti un setto a six e un pilastro a dx che ne riducono di circa 40 cm la larghezza, nella parte finale.

H. interna 2,50 mt circa. Apertura netta ingresso serranda circa 2,60 mt.

L'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico**.

2.2. Certificazioni energetiche

CORPO A

Naturalmente esente dall'obbligo.

2.3. Certificazioni di conformità degli impianti/documentazioni fornite

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente in data 11.01.2023, si recava sul posto e, alla presenza del custode e del figlio degli esecutati, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto. Il box è risultato in uso agli 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 Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 01/06/2022, 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 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà al ventennio



- Agli esecutati, in atto in [redacted] ciascuno, l'unità in oggetto, pervenire dalla [redacted] (che edificò il fabbricato negli anni '90) per atto di compravendita del 16.07.1997 rep. 31670/6711 notaio Scotti Emanuele di Milano **trascritto a Milano 2 in data 25.07.1997 ai nn. 56640/41182**

Si rimanda al suddetto atto, allegato sotto B1, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

"LE PARTI HANNO FATTO RIFERIMENTO AL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO "A". IN DETTA PLANIMETRIA L'U.I. COMPRAVENDUTA, COSTITUITA DA UN BOX PER AUTO AL PIANO PRIMO INTERRATO, INDICATA IN TINTA VERDE, MENTRE SONO INDICATE IN TINTA GIALLA LE PARTI COMUNI RELATIVE AL PIANO. NELLA VENDITA, STATA ESPRESSAMENTE COMPRESA UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIET. IN RAGIONE DI MILLESIMI 2,81 SU ENTI, SPAZI E SERVIZI COMUNI DELL'INTERA CASA DI CUI GLI ENTI TRASFERITI FANNO PARTE A' SENSI DELL'ART. 1117 C.C..
LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E L'ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE SULL'AREA CIRCOSTANTE IL FABBRICATO, INDICATA CON TINTA ROSA NEL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO "B", VERR. COSTITUITA A FAVORE DEL COMUNE DI BOLLATE SERVIT. PERPETUA GRATUITA DI USO PUBBLICO COME DA IMPEGNATIVA AUTENTICATA IL 16 MAGGIO 1994 N.28687 REP. DOIT. EMANUELE SCOTTI, REGISTRATA A MILANO IL 18 MAGGIO 1994 N.16752 SERIE 2A.
L'ACQUIRENTE SI . OBBLIGATO A RISPETTARE IL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO DI CUI QUANTO COMPRAVENDUTO CON IL TRASCRIVENDO ATTO FA PARTE."

(copia conforme atto reperita presso l'Archivio notarile + nota di trascrizione, **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 01/06/2022, 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 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
/
- **Misure Penali**
/
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di 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 Giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del 20.01.2009 rep. 1664/2009, **Iscritta a Milano 2 in data 12.02.2009 ai nn. 13743/2812** a favore di [redacted] a carico degli esecutati, gravante sull'unità in oggetto.

Capitale euro [redacted] totale euro [redacted]

Con Annotazione n. 7580 del 26/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) – beni estranei.

Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 Dpr n. 602 del 1973) del 10.06.2013 rep. 3634/6813, **Iscritta a Milano 2 in data 18.06.2013 ai nn. 56249/9801**, a favore di [redacted]



██████████ a carico del solo esecutato ██████████ gravante sull'unità in oggetto.

Capitale euro ██████████ Totale euro ██████████

Con Annotazione n. 7581 del 26/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Con Annotazione n. 11027 del 14/06/2022 di CANCELLAZIONE TOTALE

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 27.04.2022 rep. 10287 **trascritto a Milano 2 il 01.06.2022 ai n.ri 78675/52959**, a favore di ██████████ a carico degli esecutati, gravante sull'unità in oggetto.

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

▪ **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti a meno di quanto segue: Annotazione n. 11027 del 14/06/2022 di CANCELLAZIONE TOTALE, relativamente all'ipoteca legale trascritta in data 18.06.2013 ai nn. 56249/9801

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica con estrazione di note.

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, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi), eventuale presenza del CIS, eventuale presenza del certificato di Agibilità (atteso che nei fascicoli edilizi visionati lo stesso non risulta rilasciato per carenza di documentazione)eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale e altre indicazioni

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

"il bilancio si è concluso il 31/12 in data 23/02 si terrà l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio ad oggi non risultano particolari insoluti, di seguito specifico le rate arretrate:

Gest Straordinaria per acconto lavori al fine del rilascio CPI, risulta scoperta una rata come evince dall'estratto conto che allego (All 1) – da estratto conto ricevuto euro 16,23

Gestione ordinaria 2023 risulta scoperta la prima rata (vedi all 2) – da estratto conto ricevuto euro 31,03

Spesa annua circa € 124.00

Millesimi di proprietà 2.81 Ascensore 1.55

Le spese str approvate sono indicate nell'allegato 1, con prossima assemblea si dovranno approvare altri lavori sempre per l'ottenimento del CPI ed ammontano per la competenza ██████████ in €. 83.06

Purtroppo, non abbiamo il cpi, stiamo facendo i lavori al fine di presentare la pratica.

Mentre la pratica di agibilità non è mai stata rilasciata, secondo me proprio perché non c'era il CPI il fabbricato non è dotato di cis e non vi è un supercondominio"

La scrivente ritiene decurtare le spese medie per gli ultimi due anni e pertanto euro 248,00.



Si allegano sotto A gli estratti conto ricevuti, le spese straordinarie approvate, nonché il regolamento di condominio di tipo contrattuale, alle cui letture si rimanda.

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si ricorda, come da rogito e da regolamento condominiale, che l'area di proprietà comune circostante l'edificio è onerata di servitù perpetua gratuita a favore del Comune di Bollate.

- ✓ Si evidenzia, come anche da riscontro dell'amministratore, che, allo stato, il fabbricato non è ancora dotato di CPI (certificato prevenzione Incendi) e che per lo stesso non è stata rilasciata la certificazione di Abilità/Abitabilità, neppure in silenzio-assenso, per mancanza di documentazione (ved. Punto 7 verifiche edilizie)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Fabbricato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, risalente agli anni '90, previa demolizione del precedente fabbricato (Autorizzazione edilizia n. 384/93)

A seguito di istanza accesso atti per la visione dei fascicoli relativi agli atti edilizi presso il comune di Bollate, gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- Concessione Edilizia prot. 16905 Pratica edilizia n. 441/93 rilasciata in data 13.09.1994 alla [REDACTED] per la costruzione di edificio ad uso terziario e residenziale a condizione del rispetto dell'atto di Impegnativa per la costituzione di servitù perpetua gratuita di uso pubblico atto n. 28.687 Notaio Emanuele Scotti
 - Concessione Edilizia in sanatoria prot. 7829 Pratica Edilizia n. 328/95 rilasciata in data 15.09.1997 alla [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di Variante alla Concessione 441/93
 - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30.06.1988 Pratica n. 413/98 dalla [REDACTED] per trasformazione di posti auto aperti in box mediante chiusura con tavolati e bascolanti; trasformazione di alcuni box doppi in box singoli.
 - ✓ Si evidenzia inoltre che in data 18.12.1997 prot. 51630 è stata inoltrata istanza per ottenimento Certificato Abitabilità; tuttavia, dalla documentazione versata nei fascicoli edilizi messi a disposizione dagli uffici, tale attestazione non risulta rilasciata per mancanza di documentazione, ne risulta essersi perfezionato il silenzio-assenso, come da documenti del Comune di Bollate allegati.
- Note: nella documentazione visionata non è presente il CPI (Certificato prevenzione Incendi) ne la domanda ai VVFF.

Alla luce di quanto sopra riportato la scrivente ritiene applicare una decurtazione del 3%

(pratiche citate con stralci grafici significativi, all. sotto C)

6.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alle ultime pratiche edilizie (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)



6.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

8. CONSISTENZA**7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'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>
C/6 sub. 726	sup. lorda di pavimento	20,00	100%	20,00
TOTALE		20,00		20,00

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 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA**8.1. 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 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.

8.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2022:
Bollate – Centro Urbano

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:

8.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica –

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/6 box	20,00	a corpo	€ 22.000,00
			€ 22.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 8% (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, nonché 3% come riportato al punto 7).

LOTTO UNICO

- Valore € 22.000,00
- Riduzione del valore del 8% (5% per assenza di garanzie per vizi e 3% come da punto 7): -€ 1.760,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: vengono decurtate le spese medie per gli ultimi due anni -€ 248,00

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.

	€ 19.992,00
Prezzo base d'asta quota 1/1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 20.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta quota 1/1 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 divisibile

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, 18.03.2023

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 risposta amministratore con documentazione allegata

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

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

Allegato B1 - provenienze

Copia conforme Atto di provenienza reperita presso l'archivio notarile, nota di trascrizione

Allegato C

- estratto di mappa, visura catastale storica in atti al NCEU, scheda catastale in atti al NCEU

- pratiche citate con stralci grafici significativi

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia

