

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 917-2019

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in Milano, Viale Espinasse 36



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 20

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

Dati Catastali: foglio **181**, particella **55**, subalterno **14**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati che ivi risiedono con la loro famiglia.

Contratti di locazione in essere

Ancora in attesa riscontro Agenzia Entrate

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 122.000,00

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 con pertinenziale vano solaio, posta al piano rialzato di fabbricato condominiale in Viale Espinasse 36 Milano

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di

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

Descrizione:

Comune di Milano

Abitazione di tipo economico: Fg.181 Mapp. 55, Sub. 14, Cat A/3, -zona cens. 2 - classe 3

- Consistenza 5 vani - Superficie catastale totale 73 mq - totale escluse aree scoperte 73 mq - rendita € 581,01 - VIALE CARLO ESPINASSE n. 36 piano: T-5 scala: 2

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Note: in visura non sono aggiornati i passaggi al ventennio

1.4. Coerenze dell'unità:

appartamento: via De Rolandi, altra proprietà e vano scale, ballatoio comune, altra proprietà e passo carraio.

vano solaio: via De Rolandi, altra proprietà e corridoio comune, altra proprietà.

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 1965 n. 1346646)

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

In Comune di Milano, zona nord/ovest della città, nelle immediate vicinanze di Piazzale Accursio.

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in fabbricato condominiale pluripiano a destinazione residenziale, posto in un lotto d'angolo tra la via de Rolandi e Viale Espinasse. Quartiere Villapizzone.

Micro zona compresa tra Viale Certosa e Via Varesina, zona residenziale e di servizi semi periferica del Comune di Milano.

Il quartiere, con traffico locale e di attraversamento è caratterizzato da un'edilizia residenziale di tipo medio/economico.

Area urbanistica:

a traffico locale e di attraversamento, con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

linea autobus 69 Tram 1-14. Ingresso tangenziale Ovest a meno di 4 km, MM fermata Lampugnano a meno di 1,0 km

Servizi offerti dalla zona:

Buona presenza di servizi, presenti asilo e scuole, centro commerciale, farmacie, negozi, parco giochi, spazi verdi, ed altri negozi di vicinato



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il complesso condominiale è costituito da un fabbricato di 4 e 2 piani oltre il rialzato, il seminterrato e il piano solaio con cortile interno, risalente ai primi anni '60, adibito ad abitazioni.

Facciate rivestite sino al piano primo in lastre di marmo e successivi piani con piastrelle tipo klinker.

Non è dotato di servizio di portineria.

Composto da più vani scale. All'unità in oggetto, posta al piano rialzato, si accede da ingresso su viale Espinasse e da qui, con passaggio dal ballatoio interno comune, si accede al vano scala di distribuzione alle unità

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

CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano rialzato del fabbricato, con doppia esposizione sulla via de Rolandi e sul ballatoio di accesso ed è risultata composta da ampio disimpegno su cui affacciano un bagno finestrato (con gradino interno), un locale cucina, due camere e un soggiorno.

Con doppia esposizione nord-sud, porta di ingresso pannellata in legno di sicurezza, infissi esterni in alluminio con doppi vetri e avvolgibili in pvc (a meno del locale bagno con ancora serramento in legno e vetro semplice in modeste condizioni), pavimentazione in piastrelle in tutti i locali a meno del locale soggiorno con pavimento in granigliato di marmo, pareti tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno e del locale cucina con piastrelle di ceramica, porte interne del tipo a battente in legno con specchiature in vetro smerigliato.

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

impianto riscaldamento centralizzato con caloriferi e impianto acqua calda sanitaria autonomi con caldaia posta in cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;

impianto gas presente con contatore posto nel disimpegno di ingresso, certificazioni non rinvenute.

H interna netta circa 3.10 mt.

Non dotato di balconi

Presente ascensore

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto, con impianti e finiture in parte datati, necessitante ammodernamenti e ristrutturazione.

Al piano sottotetto è presente il piccolo vano solaio pertinenziale, posto in posizione d'angolo, con porta in doghe di legno, con tetto a doppia falda. Il vano pertanto risulta scarsamente fruibile.

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 27.01.2021, 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, che ivi risiedono con la loro famiglia.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Si è ancora in attesa di ricevere riscontro Agenzia Entrate

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 09.07.2019, 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 1, per nominativi e per immobile, alla data del 16.11.21, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati, in atto coniugati tra loro in regime di comunione dei beni, per acquisto fattone da _____, con atto di compravendita ricevuto dal notaio Maria Bellezza di _____ di repertorio e **trascritto a Milano** _____ Milano in data _____

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

*(copia conforme atto reperita presso l'Archivio Notarile di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)*

4.2. proprietà al ventennio

atteso che nella certificazione notarile in atti si riporta solamente che i danti causa erano proprietari al ventennio, la scrivente ha provveduto come segue:

- ai signori _____ il bene in oggetto pervenne _____ con scrittura privata autenticata notaio Domenico Anastasi _____ **trascritto a Milano**

*(nota di trascrizione estratta 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 09.07.2019, 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 1, per nominativi e per immobile, alla data del 16.11.21, (**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 superlife**
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 iscritta a Milano a favore di Banca Popolare di Novara Sp.a con sede in Novara per euro 435.000,00 a garanzia di un mutuo di cui all'atto ricevuto dal notaio Maria Bellezza di Milano di repertorio, gravante sull'unità in oggetto, a carico degli eseguiti.

Note:

l'ipoteca legale iscritta a Milano 1 a favore di Equitalia Esatri S.p.A., a carico richiamata nella certificazione Notarile in atti, è stata annotata di cancellazione totale

• **Pignoramenti**

Pignoramento, trascritto a Milano 1

a favore di Condominio viale Carlo Espinasse con sede in Milano, gravante sull'unità in oggetto, a carico degli eseguiti.

(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 16.11.2021 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami, a meno della cancellazione totale in data

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + 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, eventuale presenza del CIS,

eventuale presenza certificato Abitabilità, 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 ricevuto sempre a mezzo mail in data 18.11.2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute, come da riscontro amministratore

"2021/2021 €.1.777,84, = + 2019/2020 €.1.696,22."

Spese medie condominiali annue (circa): "€.1.800,00, circa "

Millesimi dell'unità: 31,00

Atteso quanto riportato dall'amministratore, verranno detratti euro 3.474,06

L'amministratore riporta inoltre, a richiesta della scrivente, quanto segue:

- Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale (se esistenti): *NON VE NE SONO*
- Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/Scia (se necessario per il fabbricato in oggetto): *IN FASE DI ESECUZIONE*
- se il fabbricato è dotato del CIS (certificato di idoneità statica) (in caso affermativo, chiedo copia): *ESISTENTE* - L'amministratore invierà il Cis appena possibile
- se è stato rilasciato certificato di Abitabilità per il fabbricato (atteso che nel fascicolo edilizio messo a disposizione dal comune non si è rinvenuto il certificato di abitabilità):

NON SONO AL CORRENTE

Chiedo inoltre:

- Conferma che il riscaldamento nelle unità è condominiale: *SI*
- Se sono presenti cause in corso per vizi o difetti promossa dal condominio verso terzi: *NO*
- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo: *NO*
- se per caso l'unità è oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: *NON CREDO*
- se per il fabbricato vi sono in programma e o deliberati interventi di manutenzione straordinaria: *AL MOMENTO NO*
- se per caso vi sono problematiche strutturali: *NO*
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi: *NON SO*
- eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente : *NON AL MOMENTO*

Si allega il regolamento di condominio ricevuto, alla cui lettura 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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio; **all. A - Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU Ambiti di rinnovamento Urbano – tessuti di rinnovamento urbano (Art.23)

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

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 Milano.

Gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- o Licenza Edilizia N. 129 atti 215413/25130/63 rilasciata in data 15.01.1964 alla soc. Imm.re Serco per la costruzione di fabbricato di tre e cinque piani fuori terra ad uso di abitazione con deposito e ripostigli nel seminterrato
- o Licenza Edilizia in Variante N. 3315 atti 205135/24212/64 rilasciata in data 31.12.1964 alla soc. Imm.re Serco per sopralzo di un piano a formazione locali ad uso di abitazione, formazione di boxes ad uso autorimessa nel seminterrato, modifiche interne e di facciata a variante alle opere autorizzate il 15.1.64 n. 129.

Nei fascicoli messi a disposizione dagli uffici è presente certificato di Collaudo, verbale di seconda visita. Nei fascicoli non si è rinvenuto Verbale di Terza Visita né certificato di Abitabilità.

Gli uffici hanno risposto che nulla figura relativamente a modifiche interne nell'unità per il periodo 1996/2006. (lettera allegata sotto C).

Dalla consultazione online del sito del Comune (dati inseriti a partire dal 2003/2004), nulla risulta per l'unità.

(istanza Accesso atti, pratiche citate con stralci grafici significativi all. sotto C- Pratiche edilizie)

7.2. – 7.3 Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati agli atti di fabbrica a meno di quanto segue: il locale cucina risulta leggermente ingrandito a discapito della adiacente camera, attraverso lo spostamento del tavolato di circa 1 mt.; la porta di ingresso alla camera è pertanto arretrata e posta lungo il tavolato (non in diagonale come da tipi grafici)

Tali lievi modifiche non è dato sapere se furono eseguite in corso d'opera o successivamente.

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato 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) a meno di quanto segue: il locale cucina risulta leggermente ingrandito a discapito della adiacente camera, attraverso lo spostamento del tavolato di circa 1 mt.; la porta di ingresso alla camera è pertanto arretrata e posta lungo il tavolato (non in diagonale come da tipi grafici)

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 3.000,00 ad euro 4.000,00 circa.

La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 3.500,00.

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

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 circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
abitazione di tipo economico	sup. lorda di pavimento	67,20	100%	67,20
soffitto	sup. lorda di pavimento	8,00	10%	0,80
TOTALE		75,20		68,00
				arrotondati
				68,00

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

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, 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 2021 – zona: D30 - Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

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	68,00	€ 2.000,00	€ 136.000,00
			€ 136.000,00

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 € 136.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 6.800,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.500,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore -€ 3.474,00

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.

€ 122.226,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 122.000,00 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. CRITICITÀ 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, 18.11.2021

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

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

Allegato A – informazioni condominiali

- mail di richiesta all' amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta, copia regolamento di condominio

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobile senza restrizioni + note

Allegato B1 - provenienze

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

Allegato C

- Visura storica, scheda catastale ed estratto di mappa;
- Istanza Accesso atti, lettera nulla figura, pratiche citate con stralci grafici significativi

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti