

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1149/2019

Giudice delle Esecuzioni: **MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in POZZO D'ADDA

Fraz. Bettola - Via G. Mazzini n. 4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito in Pozzo D'Adda in via G. Mazzini n. 4.

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Pozzo D'Adda - Fg. n. 6; Mapp. n. 161, Sub. 5 Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5; posto al piano T, rendita € 177,14.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero e non occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 43.000,00



LOTTO 1**(Appartamento con ripostiglio esterno sottoscala)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di Appartamento sito in Pozzo D'Adda in via G. Mazzini n. 4.
 Appartamento ubicato al piano terra e composto da: locale di ingresso uso pranzo/soggiorno, una camera, una cucina e un bagno. Con ingresso dall'esterno è di pertinenza esclusiva un ripostiglio ricavato nel sottoscala. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 56,00 commerciali circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato in il (cf:) coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto **(allegato 6)**.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda come segue: (allegato 2)Intestazione:

Proprietà 1/1 del signor nato in il (cf:).

Descrizione:

Comune di Pozzo D'Adda - Fg. n. 6; Mapp. n. 161, Sub. 5 Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3,5; posto al piano T, rendita € 177,14.

Dati derivanti da:

Variazione di toponomastica del 31/08/2011 richiesta dal comune protoc. n. MI0946209 (n. 380166.1/2011).

Variazione di classamento del 31/12/1999 in atti dal 21/01/2000 per Art. 14 comma 13 L. 449/97 (DI5125.219/1999).

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: a nord cortile comune al mapp. 160; a ovest altra proprietà al mapp. 56; a sud mapp. 228 e mapp. 250; a est mapp. 156.

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 della zona

- Caratteristiche zona:** Posizione periferica nel Comune di Pozzo D'Adda, in frazione Bettola (a 3 km dal centro). L'immobile pignorato fa parte di un complesso piuttosto datato composto da diversi immobili che sviluppano attorno ad un cortile. La zona è mediamente abitata e, seppur frazione del Comune piuttosto lontana e isolata, è storicamente consolidata. Il tessuto è prevalentemente a carattere residenziale, con immobili privati mono o bifamiliari a due piani fuori terra.
- Caratteristiche zone limitrofe:** Prevalentemente a carattere residenziale (villette) soprattutto degli anni '60 e '70. Ville di discreta qualità nella parte ovest del nucleo abitato e complessi "a schiera" nella parte est di recente costruzione.
- Collegamenti (Km):** Collegamento semplice ma piuttosto lungo con il centro della città di Milano (p.zza Duomo) attraverso linea autobus di superficie Z311 con fermata a soli 200 mt e successiva linea metropolitana Verde fermata Gessate. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città è di circa 1h e 30 min. Considerata la posizione della frazione Bettola è quasi indispensabile l'uso dell'auto privata.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non verificata.
- Strutture verticali:** materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato
- Solai (struttura):** tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con rivestimento di intonaco e tinteggiatura per esterni colore verde sul retro e giallo sulla facciata di ingresso.
Condizioni: superfici in buono stato sulla facciata di ingresso, con qualche evidenza di umidità di risalita al piede delle murature. In pessime condizioni sul retro dello stabile. La parete del ripostiglio (sottoscala) è in pessime condizioni, con degradi diffusi, distacchi di pittura e di intonaco dovuti all'acqua.



- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a padiglione.
Manto di copertura in tegole tradizionali.
- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e a wasistas in alluminio colore bronzo con vetro camera.
Condizioni: sufficienti. Meccanismi da rivedere. Cassonetti in legno. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore verde solo sul fronte anteriore di ingresso. Sono installate sia sul fronte principale che sul retro delle inferrate anti intrusione.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino in legno blindato in buone condizioni, con pannello in noce nazionale sia all'esterno che all'interno. Maniglia in ottone. Portoncino da ripristinare a causa dell'apertura forzata da parte del fabbro.
- Fognatura (impianto):* Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno (a soffietto e in plastica nella cucina) con pannello opaco liscio colore noce nazionale. Maniglia in ottone lucido.
Condizioni: sufficienti il pannello, pessime alcuni stipiti e coprifili dovuti all'azione dell'acqua e dell'umidità.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: latero cemento intonacato al civile. Nel bagno e nella cucina le condizioni sono pessime. Sufficienti negli altri locali. Necessità di pulizia, rasature puntuali, scrostature, rifacimenti parziali di intonaco e nuove tinteggiature.
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di colore bianco in tutti i locali. Lo stato delle pareti è pessimo nel bagno e nella cucina dove si segnalano macchie importanti dovute a infiltrazioni d'acqua (non in corso), umidità, muffe, distacchi di pittura e sfarinamenti di intonaco. Camera e soggiorno con difetti contenuti. Segni di degrado dovuti a umidità di risalita soprattutto nel disimpegno. Necessità di pulizia, rasature puntuali, scrostature, rifacimenti parziali di intonaco e nuove tinteggiature.



- Rivestimenti:* Bagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato quadrato fino a m 2,20 di altezza circa su tutti i lati colore azzurro.
Cucina: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato quadrato fino a m 1,60 di altezza circa su tutti i lati di colore beige con cornice decorativa e motivi a fiori molto datati.
Condizioni: superfici da ripulire in profondità. Impossibile verificare crepe o altri degradi causa eccessivo imbrattamento.
- Pavimenti :* Tutti i locali: piastrelle in ceramica di bassa qualità formato cm 20 x 20 o rettangolare, con motivi floreali datati (soggiorno e camera) o decorativi (bagno) degli anni '60.
Disimpegno e cucina: piastrelle in ceramica di bassa qualità formato rettangolare monocolori.
Condizioni: inserti di piastrelle diverse perché mancanti. Superfici da ripulire in profondità. Impossibile verificare crepe o altri degradi causa eccessivo imbrattamento.
- Antenna:* Condizione: non verificata
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria
condizioni: non funzionante.
certificazioni: non disponibili. Impianto da rifare.
- Elettrico (impianto):* tipologia: parzialmente sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto manifesta criticità alla vista. Mancano gli apparecchi di illuminazione. Al momento del sopralluogo non c'è l'energia elettrica.
Certificazioni: non disponibili. Impianto da rivedere.
- Fognatura (impianto):* Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: non presente apparecchio di risposta.
condizioni: non funzionante
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice, e apparecchi sanitari. Condizioni: non funzionante.
Certificazioni: non disponibili
Bagno con quattro sanitari (vasca). Sanitari in pessime condizioni e impianto da rivedere.



<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio molto ammalorati. Condizioni pessime. Non sono installate le valvole di termoregolazione né i contabilizzatori. Impianto a gas metano autonomo con caldaia in cucina. condizioni: non funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non disponibili.
<i>Scala interna</i>	tipologia: non presente nell'appartamento
Certific. energetica:	NON presente.
<i>Condizionamento</i>	tipologia: non presente.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: La frazione Bettola di Pozzo d'Adda risulta piuttosto periferica. Centro commerciale "Il Gigante" a Villa Fornaci e "Agorà" a Cassano D'Adda a circa 4 km (appena sufficiente), pochi negozi al dettaglio (insufficiente), farmacia Castellani in piazza IV Novembre a circa 100 mt (ottimo), asili nido e/o scuole dell'infanzia in via Unità d'Italia a 1,5 km (insufficiente), scuole elementari e scuole medie in via dell'Unione a circa 1,5 km (insufficiente), scuola media superiore nessuna nella zona; presidio ospedaliero di Vaprio d'Adda a circa 3,50 km (sufficiente), ospedali di Trezzo sull'Adda e di Gorgonzola a circa 7-8 km (appena sufficiente); spazi verdi subito fuori dal centro abitato (buono); attrezzature sportive a circa 2 km (sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna disponibile

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un primo sopralluogo con il custode giudiziario in data 11/02/2021. L'immobile al momento del sopralluogo risulta chiuso, non occupato e non accessibile. In data 18/03/2021 il perito ha fatto un secondo sopralluogo con il custode e un fabbro ha consentito di accedere ai luoghi. L'immobile risulta in stato di abbandono da anni, contiene materiali e cose, è parzialmente arredato ma versa in condizioni pessime. L'esecutato signor _____ risulta domiciliato in via Mazzini n. 4 a Pozzo d'Adda fino al 23/11/2015 e poi emigrato a Leverkusen in Germania (vedi certificati anagrafici **allegato 6**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione presso l'Ufficio Registro territorialmente competente, non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili all'esecutato (**allegato 7**).

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 del signor _____ nato in _____ il _____ (cf: _____) **dal 26/04/2006 fino almeno al 03/2021** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 09/2019 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Milano) del 26/04/2006 al Rep. n. 3286 Raccolta n. 1849 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 23/05/2006 al Registro Particolare n. 40307 Reg. Gen. 78242.

Il signor _____ acquista l'immobile dal signor _____.

4.2. Precedenti proprietari

2003-2006: Proprietà 1/1 del signor _____ nato in _____ il _____ (cf: _____) **dal 29/07/2003 fino al 26/04/2006** in forza di compravendita a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Cinisello Balsamo e ora Notaio in Sondrio) del 29/07/2003 al Rep. n. 2901 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 06/08/2003 al Registro Particolare n. 73714 Reg. Gen. 123214.

Il signor _____ acquista l'immobile dalla signora _____ e dal signor _____.

4.3 Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1995-2003: Proprietà della signora _____ nata a _____ il _____ (cf: _____) e del signor _____ nato a _____ il _____ (cf: _____) per la quota di proprietà ciascuno di 1/1 e tra loro in regime di comunione dei beni **dal 16/06/1995 fino al 29/07/2003** in forza di compravendita a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Capriate San Gervasio) del 16/06/1995 al Rep. n. 16815 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 20/06/1995 al Registro Particolare n. 33141 Reg. Gen. 53978.

I signori _____ e _____ acquistano l'immobile dalla società _____.



1995-1995: Proprietà della società con sede in (cf:) per la quota di 1/1 **dal 24/01/1995 fino al 16/06/1995** in forza di Decreto del Tribunale di Milano (disposizioni delle autorità) del 24/01/2015 protoc. n. 244368, voltura in atti dal 07/03/2001 repertorio n. 24259.

La società entra in possesso dell'immobile per decreto del Tribunale.

Fino al 1995: Proprietà della signora nata a e del signor nato a tra loro in regime di comunione dei beni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in alla data del 08/10/2019 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio alla data del 23/03/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

- **Iscrizioni**

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro**

nato in per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **favore di** con sede in Milano in via n. 33 c.fisc. , atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in Milano) del 26/04/2006 al Rep. n. 3287 Raccolta n. 1850 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano il 23/05/2006 al Registro Particolare n. 18114 Reg. Gen. 78243.

Importo capitale: € 105.000,00

Importo complessivo: € 210.000,00



- **Trascrizioni**

Compravendita: Atto a favore di _____ nato in _____ (cf: _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, atto a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Milano) del 26/04/2006 al Rep. n. 3286 Raccolta n. 1849 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 23/05/2006 al Registro Particolare n. 40307 Reg. Gen. 78242.

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 25208/19 del 20/08/2019. Atto contro il signor _____ nato _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, atto a favore di _____ con sede in Milano c.fisc. _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 20/09/2019 ai numeri Registro particolare 75791 Reg. Gen. 116625.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Compravendita: Atto a favore di _____ nato _____ a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Cinisello Balsamo e ora Notaio in Sondrio) del 29/07/2003 al Rep. n. 2901 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 06/08/2003 al Registro Particolare n. 73714 Reg. Gen. 123214.

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro _____ a firma del Notaio Dott. _____ del 29/07/2003 al Rep. n. 2900 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 06/08/2003 al Registro Particolare n. 26786 Reg. Gen. 123213.
Segue:

Annotazione di cancellazione totale n. 44360 del 19/12/2006

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile è abbandonato da tempo.

Da indagine effettuata contattando lo studio _____ che amministra lo stabile posto a fianco nel cortile, l'immobile oggetto di pignoramento non sarebbe attualmente amministrato.

6.1. Spese di gestione condominiale

In mancanza di riferimenti certi il perito non può trarre conclusioni, né stabilire le spese medie di gestione dell'immobile.

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, 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

Non conosciuti



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

L'immobile si trova in zona B1 (ambiti prevalentemente residenziali) di completamento del volume esistente. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore. Si trova ai margini del perimetro di centro storico in prossimità della chiesa di Santa Elisabetta soggetta a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il CTU ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzo d'Adda di accesso agli atti di fabbrica e in data 11/02/2021 in occasione del primo sopralluogo ha concordato allo scopo un appuntamento con il Comune.

All'appuntamento il funzionario comunale non era presente. In tale data al perito scrivente è stata data la possibilità di sfogliare registri cartacei (in pessime condizioni, con pagine mancanti e non sempre in successione cronologica corretta) relativi alle pratiche edilizie depositate in Comune. La ricerca del perito non ha dato alcun risultato. Su espressa richiesta del perito di avere riscontro alla PEC inoltrata di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del Comune ha dato risposta con PEC in data 22/02/2021 rappresentando l'impossibilità di evadere l'istanza presentata per problematiche di archiviazione (allegato 8).

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile NON è conforme dal punto di vista edilizio perché non è dotato di impianti a norma e funzionanti, non si trova in condizioni igienico-sanitarie adeguate e non risulta abitabile al momento del sopralluogo.

La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso, l'altezza utile interna e i rapporti aeroilluminanti sono conformi.

Costi stimati: € 4.000,00

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale NON è conforme allo stato di fatto e rappresenta un immobile completamente diverso da quello oggetto di pignoramento.

Costi stimati: 500,00



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 dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terra				
Appartamento	mq	55,48	100%	55,48
Ripostiglio esterno	mq	3,48	10%	0,35
Totale	mq	96,19		56,00Arr.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2020 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Suburbana E1 Fraz. Bettola per abitazioni di tipo economico e abitazioni di tipo civile
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Zona Periferica) Appartamenti da ristrutturare, impianti obsoleti
- Agenzie immobiliari di Pozzo d'Adda e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Pozzo d'Adda (Zona frazione Bettola) per abitazioni in stabili di fascia media e di prima fascia
- Fonti emerografiche (Tecnoca, Cerchi casa, Attico, ecc)



Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 800 €/mq a 1.450 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.100 €/mq a 1.500 €/mq (Borsino immobiliare) e da 800 €/mq a 1.100 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.200 – 1.300 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 900 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto singola quota
Abitazione economica	A/3	mq 56,00	€ 900,00	€ 50.400,00	€ 50.400,00

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

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	2.520,00
•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	4.500,00
•Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni).	- €	0,00
Totale	- €	7.020,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 43.000,00**

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.



CRITICITA' DA SEGNALARE

Il bene immobile si presenta in condizioni di significativo degrado.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 25/03/2021

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Contratti locazione
- 8) Atti di fabbrica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

