

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 179/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Rozzano (MI)-
Via Cremona 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Rozzano (MI) via Cremona 7

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 14, particella 61, subalterno 2,

Stato occupativo

Corpo A:

Occupato dall'esecutata e perciò libero al decreto di trasferimento

Contratti di locazione in essere

NESSUNO come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con mail del 12/05/2023 (vedi allegato 7).

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 276.000,00 (duecentoseptantaseimila,00)

da occupato: Non occupato

LOTTO 001

(Appartamento con sottotetto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rozzano via Cremona 7, appartamento posto al piano primo composto da ingresso, cucina, bagno, 2 camere e soggiorno. Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale a piano sottotetto.

L'unità immobiliare ha triplo affaccio sul cortile e sulla Via Cremona.

Non esiste condominio e non è dotato di ascensore.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. 2)

Intestati:

Piena Proprietà per la quota 1/1

dati identificativi: **foglio 14 particella 61 sub 2**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale mq. 89 – Rendita Euro 511,29**

Indirizzo: Via Cremona 7 piano: 1

Dati derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELE AUTORITA') del 26/04/2012 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE sede Milano - Repertorio n. 1150 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI trascrizione n. 33097.1/2012 in atti dal 14/05/2012.

1.4. Coerenze dell'appartamento

Nord-est: cortile

Sud-est: cortile

Sud-ovest: cortile

Nord-ovest: cortile

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano

Via Cremona è localizzata nella frazione Cassino Scanasio del Comune di Rozzano, ubicato a sud di Milano.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da residenze mono e bifamiliari di due piani fuori terra, edificate tra la metà degli anni Cinquanta e i primi anni Sessanta e da condomini di tre o quattro piani.

Fascia/zona: Centrale/LOMBARDIA, LIGURIA, COOPERAZIONE

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

Il Comune di Rozzano è dotato di proprio servizio di trasporti pubblici ed è collegato a Milano dalla linea tranviaria n.15 dell'ATM che lo collega alla stazione della

metropolitana della linea 2 fermata Abbiategrasso.

A circa 1,5 chilometri di distanza si trova lo svincolo della A50 della Tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito nella metà degli anni Cinquanta è una villetta bifamiliare di due piani fuori terra, alla quale si accede tramite l'ingresso pedonale contraddistinto dal civico 7.

Dal cortile comune all'unità a piano terra, si accede tramite scala esterna all'unità immobiliare sita al piano primo e oggetto di procedura.

L'edificio non è dotato di servizio di portineria e di ascensore.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco
- copertura: a doppia falda in tegole portoghesi
- accesso allo stabile: cancello in ferro a due battenti;
- scala esterna: in CLS con pedate e alzate rivestite in piastrelle di ceramica e parapetto in ferro verniciato di colore grigio
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato con accesso dal civico 7.

L'immobile, come accertato nel corso del sopralluogo è stato oggetto di interventi edilizi interni senza presentazione di nessuna pratica edilizia al piano primo successivamente alla presentazione della Concessione Edilizia assentita in data 14/02/1990. Gli interventi eseguiti consistenti nella demolizione di alcuni tavolati interni sono comunque conformi a quanto stabilito dal regolamento Edilizio di Rozzano (vedi ALL. 8).

Attualmente l'unità immobiliare è composta da un corridoio di ingresso, cucina e soggiorno, bagno e 2 camere.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale a piano sottotetto.

Relativamente al piano sottotetto sono stati realizzati dei tavolati interni per la realizzazione di zona cucina, soggiorno, due camere e bagno.

Come indicato da Comune di Rozzano l'intervento non poteva essere realizzato perché l'edificio si trova in zona B1 e non sono ammessi incrementi volumetrici.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** tripla sul cortile;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad H. 130 e nella cucina fino a circa H. 1,60;
- **pavimenti:** nei locali di soggiorno, cucina, corridoio e bagno in gres porcellanato in buono stato di manutenzione, nella camera 1 in piastrelle di graniglia

- ancora risalenti alla costruzione dell'immobile;
- Bagno: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in buono stato di conservazione
- **infissi esterni:** in PVC con doppio vetro protezioni esterne con tapparelle in plastica;
- **porta d'accesso:** blindata a battente in legno;
- **porte interne:** in legno cieche e altre con specchiature in vetro e apertura a battente ;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** autonomo con termosifoni in ghisa;
- **acqua calda sanitaria:** autonoma prodotta da una caldaia a gas posta nel locale cucina;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC e doccia;
- **impianto di condizionamento:** presente nel locale cucina e soggiorno;
- **altezza dei locali:** circa H. m. 3,00;

Sottotetto:

- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a circa H. 1,30 e nell'angolo cottura fino a circa H. 1,60;
- **pavimenti:** in tutti i locali in gres porcellanato in buono stato di manutenzione;
- Bagno: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in buono stato di conservazione
- **infissi esterni:** velux in legno con doppio vetro;
- **porta d'accesso:** normale a battente in legno con specchiature in vetro;
- **porte interne:** in legno scorrevoli all'interno del tavolato;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** autonomo con termosifoni in alluminio;
- **acqua calda sanitaria:** autonoma prodotta da una caldaia a gas posta nel locale cucina a piano primo;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC e vasca;
- **impianto di condizionamento:** presente in tutti locali di soggiorno;
- **altezza dei locali:** non verificata;

2.4 Breve descrizione della zona

Via Cremona è localizzata nella frazione Cassino Scanasio del Comune di Rozzano, ubicato a sud di Milano.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da residenze mono e bifamiliari di due piani fuori terra, edificate tra la metà degli anni Cinquanta e i primi anni Sessanta e da condomini di tre o quattro piani.

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

Il Comune di Rozzano è dotato di proprio servizio di trasporti pubblici ed è collegato a Milano dalla linea tranviaria n.15 dell'ATM che lo collega alla stazione della metropolitana della linea 2 fermata Abiategrasso.

A circa 1,5 chilometri di distanza si trova lo svincolo della A50 della Tangenziale Ovest di Milano.

La via a senso unico di marcia presenta scarsi spazi di parcheggio.

2.5 Certificazioni energetiche (All. 10):

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico risulta essere stato presentato un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare in data 18/12/2015 con protocollo n. 15189000571/15, a seguito riqualificazione del generatore (vedi ALL. 9).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dalla proprietà.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta dal Comune di Rozzano.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/06/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie all'esecutata, si è rilevato che l'appartamento è occupato dalla stessa.

3.2 Esistenza contratti di locazione

La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate se sussistono contratti di locazione registrati dall'esecutata, e la stessa ha comunicato con mail del 12/05/2023 che non sussistono contratti di locazione registrati (vedi ALL. 7).

4 PROVENIENZA (All. 4 - Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di trasferimento immobili per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 26/04/2012 repertorio n. 1150, trascritto a Milano 2 il 14/05/2012 ai nn. 48546/33097.

L'appartamento sito a Rozzano in Via Cremona 7, P. 1, censito al foglio 14, particella 61, sub 2 di vani 5,5 era stato trasferito alla stessa da Madonini Gianni.

dal **14/05/2012** ad **oggi**

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di **1/2**

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di **1/2**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Gaetano Pignatti di Lodi del 15/04/1955 repertorio n. 48192/7197, trascritto a Milano 3 il 13/05/1955 ai nn. 17703/15181 con i quale hanno acquistato l'immobile sito a Rozzano in Via Cremona 7.

dal **13/05/1955** al **20/08/1973**

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di **6/24**

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di **6/24**

[REDACTED]
Per l'usufrutto per la quota di **4/24**

In forza di atto di successione registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 18/02/1974 al n. 952 per successione di Madonini Lino deceduto il 20/08/1973 per la quota di 12/24.

L'accettazione Tacita di Eredità è stata trascritta a Milano 2 in data 06/10/2016 ai nn. 65095/43933.

dal **18/12/1974** al **03/07/2002**

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di **1/8**

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di **1/8**

In forza di atto di successione registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 23/12/2002 al n. 2568 e trascritto a Milano 2 il 19/10/2009 ai nn. 138732/87649, rettificata (con riferimento alle quote di possesso) con dichiarazione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 05/05/2004 al n. 871 e trascritto a Milano 2 il 12/10/2009 ai nn. 134366/84625 da [REDACTED] per la quota di 1/4, deceduta il 03/07/2002.

L'immobile è sempre gravato dell'usufrutto per la quota di 1/6 a favore di [REDACTED]

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Milano 2 in data 20/05/2004 ai nn. 71166/35726.

dal **23/12/2002** al **5/05/2004**

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di **6/24**

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di **9/24**

In forza di atto di donazione in autentica Notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
repertorio [REDACTED] trascritto a Milano 2 il 20/05/2004 ai [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/24 e [REDACTED]
[REDACTED]
dal **03/07/2002** al **20/05/2004**

[REDACTED]
Per la quota di 4/24 di diritto di usufrutto

In forza di atto di rinuncia all'usufrutto in autentica Notaio [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] n. [REDACTED] trascritto a Milano [REDACTED]
dal **18/02/1974** al **20/05/2004**

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di **1/1**

In forza di atto di divisione in autentica Notaio [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
L'appartamento sito a Rozzano in Via Cremona 7, P. 1, censito al foglio 14, particella 61, sub 2
di vani 5,5 era pervenuto allo stesso per la quota di 1/2 da [REDACTED]
dal **20/05/2004** al **26/04/2012**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dottor Marco Traspadini Notaio in Milano alla data del 26/04/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 03/06/2023 si evince:

4.2 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

Eventuali note: NESSUNA

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il **13/03/2023** ai nn. **35338/24300** nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/02/2023 rep. n. 3632, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Grava sull'unità immobiliare sita a Rozzano in Via Cremona 7 censita al foglio 14, particella 61, sub 2.

6 CONDOMINIO

NON ESISTE CONDOMINIO

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Per la costruzione dell'immobile è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 115 in data 15/12/1955 (vedi ALL. 8).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Rozzano nell'ambito di **Zone prevalentemente residenziali**

Alla data del sopralluogo l'appartamento non risulta conforme all'ultima pratica edilizia presentata.

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rozzano:

- **Concessione Edilizia n. 3532 prot. 819 del 14/02/1990** (vedi ALL. 8)

7.2 Certificato di agibilità:

Per l'immobile è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 115** in data **10/11/1957** (vedi ALL. 6)

7.3 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare a piano primo, come accertato nel corso del sopralluogo è stato oggetto di interventi edilizi interni senza presentazione di nessuna pratica edilizia al piano primo successivamente alla presentazione della Concessione Edilizia assentita in data 14/02/1990. Gli interventi eseguiti consistenti nella demolizione di alcuni tavolati interni sono comunque conformi a quanto stabilito dal regolamento Edilizio di Rozzano (vedi ALL. 8).

Secondo quanto previsto dal R.E. del Comune di Rozzano **è possibile richiedere una CILA in sanatoria** in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione.

Pertanto per quanto verificato, il sottoscritto CTU ritiene che le opere realizzate **SONO**

SANABILI.

Bisognerà presentare una CILA in sanatoria per il piano primo

Costi stimati: circa €. 800,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico

€. 1.000,00 per sanzioni amministrative da versare all'Ufficio Tecnico

Per quanto attiene gli **eventuali** costi di oneri o sanzioni da versare, gli Uffici competenti si riservano di pronunciarsi all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia.

Relativamente al piano sottotetto sono stati realizzati dei tavolati interni per la realizzazione di zona cucina, soggiorno, due camere e bagno.

Come indicato da Comune di Rozzano l'intervento non poteva essere realizzato perché l'edificio si trova in zona B1 e non sono ammessi incrementi volumetrici.

Secondo quanto previsto dal R.E. **non è possibile richiedere una CILA in sanatoria** in quanto l'intervento a piano sottotetto non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione.

Si dovrà quindi provvedere alla demolizione dei tavolati interni realizzati e ripristinare lo stato assentito. I costi stimati per la demolizione dovrebbero aggirarsi intorno ai **6.000,00 Euro** compreso oneri di smaltimento alle Pubbliche Discariche.

L'opera abusiva realizzata può essere demolita senza pregiudicare la staticità dell'immobile.

Pertanto per quanto verificato, il sottoscritto CTU ritiene che le opere realizzate a piano sottotetto **NON SONO SANABILI**.

Bisognerà presentare una CILA per demolizione opere abusive

Costi stimati: circa €. 800,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico

circa €. 6.000,00 per costi di demolizione dei tavolati interni

Per quanto attiene gli **eventuali** costi di oneri o sanzioni da versare, gli Uffici competenti si riservano di pronunciarsi all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento comprensivo del piano primo e del piano sottotetto **non risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 05/02/1974, dove non sono riportati gli interventi eseguiti con pratica edilizia del 14/02/1990.

Sono sanabili:

mediante la presentazione di un nuovo DOCFA dove verranno indicate le modifiche a piano primo e la demolizione dei tavolati interni a piano sottotetto.

Costi stimati: circa €. 600,00 per la presentazione della pratica catastale da parte di un tecnico

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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	102,9	100%	102,9
balcone e scala	mq.	15,1	25%	3,8
sottotetto s.p.p.	mq.	102,9	35%	36,0
		220,9		142,7
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 143,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – Fascia/zona: Centrale/ LOMBARDIA, LIGURIA, COOPERAZIONE

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **1.650** euro/mq. a **2.200** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2022

Provincia: Settore Sud-ovest

valore di compravendita per appartamenti ristrutturati - prezzo min. **2.150** / prezzo max. **2.250** (Euro/mq.)

valore di compravendita per appartamenti da ristrutturare – prezzo minimo **1.500** / prezzo max. **1.600** (Euro/mq.)

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **1.900** e **2.200** €/mq.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne ed interne buone, il fatto che è stato parzialmente ristrutturato e che l'unità immobiliare si trova al piano primo, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 2.100,00 /mq**.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	143,0	€ 2.100,00	€ 300.300,00
				€ 300.300,00

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.

• VALORE LOTTO 001	€ 300.300,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15.015,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 9.200,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 276.085,00
	arrotondato € 276.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 11/09/2023

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento piano primo
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Certificato di Agibilità
- 7) Risposta Agenzia delle Entrate
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Facsimile Attestato di prestazione Energetica