



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E. 768/2021**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli**  
**Custode Giudiziario: Avv. Andrea Zoppi**

Procedente: XX

Esecutato: XX

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO:** Unità immobiliari in Comune di Trezzano S/N (MI),  
Via Brunelleschi n. 66



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**  
*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360*  
*C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155*

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323  
Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974  
E-mail: [architettoangelico@gmail.com](mailto:architettoangelico@gmail.com) - PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)



## RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

**CORPO A (APPARTAMENTO AL P.4°, CON ANNESSO LASTRICO SOLARE E VERANDA AL P.5°)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Brunelleschi n. 66, piano 4-5, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- al piano 4°: ingresso/locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, due locali camera, due bagni, balcone e secondo balcone al piano con scala di collegamento al piano 5°;
- al sovrastante piano 5°: ampio terrazzo/lastrico solare e veranda;

L'unità immobiliare abitativa al piano quarto, con l'annesso sovrastante lastrico solare e veranda al piano quinto, sviluppano una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 114,00.

**DATI CATASTALI:**

foglio 6, particella 1192, subalterno 48, categoria A/3, classe 8, consistenza vani 5, superficie catastale totale: mq. 110, totale escluse aree scoperte: mq. 95, Rendita Catastale Euro 516,46, Via Brunelleschi Filippo n. 66, piano: 4-5.

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:	<u>Euro 256.000,00</u>
Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):	<u>Euro 218.000,00</u>

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 02/12/2021 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 06/12/2021 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:



## LOTTO UNICO

Corpo A – Appartamento e annesso Lastrico solare e veranda

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

#### CORPO A (APPARTAMENTO AL P.4°, CON ANNESSO LASTRICO SOLARE E VERANDA AL P.5°)

##### 1.1. Descrizione dei beni

**Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Brunelleschi n. 66, piano 4-5, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:**

- **al piano 4°: ingresso/locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, due locali camera, due bagni, balcone e secondo balcone al piano con scala di collegamento al piano 5°;**
- **al sovrastante piano 5°: ampio terrazzo/lastrico solare e veranda;**

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX, libero di stato.

##### OSSERVAZIONI:

L'esperto fa presente che, come altresì narrato nella Certificazione Notarile agli atti, l'atto di pignoramento immobiliare e la relativa nota di trascrizione in Conservatoria riportano l'errata indicazione del nominativo dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, anziché il corretto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, luogo/data di nascita e codice fiscale corretti;

in ossequio al Decreto del G.E. Dott.ssa Simona Caterbi in data 04/11/2021 di invito al Creditore Procedente di procedere al più presto alla rinotifica dell'atto di pignoramento in rettifica corretto, e alla trascrizione della relativa notifica, l'esperto fa presente che, in data 31/03/2022, il Creditore procedente ha depositato telematicamente la rettifica dell'atto di pignoramento notificato, in corso di trascrizione, e l'avviso ai creditori iscritti notificato.

##### 1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N (MI), alla data del 10/12/2021, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 6, particella 1192, subalterno 48, categoria A/3**, classe 8, consistenza vani 5, superficie catastale totale: mq. 110, totale escluse aree scoperte: mq. 95, Rendita Catastale Euro 516,46, Via Brunelleschi Filippo n. 66, piano: 4-5.

Dati derivanti da:

- diversa distribuzione degli spazi interni del 19/01/2005 protocollo n. MI0044887 in atti dal 19/01/2005, (n. 2607.1/2005).

##### 1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Dell'appartamento al piano 4°: cortile comune per due lati, proprietà di terzi, enti comuni, cortile comune;

Dell'annesso lastrico solare e veranda, al piano 5°: cortile comune per due lati, proprietà di terzi, enti comuni, cortile comune.

##### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

L'esperto si riporta integralmente alle Osservazioni formulate *supra* al Punto 1.2..



## 2. DESCRIZIONI DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Trezzano S/N (MI), Via Brunelleschi

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO (dati Agenzia delle Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: gli immobili sono ubicati in prossimità del centro cittadino (circa 500 mt); tutti i servizi di supporto alla residenza si trovano verso il centro cittadino e il Viale Leonardo da Vinci; l'immobile è raggiungibile mediante la SS494 di interconnessione all'innesto della Tangenziale Ovest di Milano, distante circa 2,0 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Gli immobili sono parte di un complesso immobiliare condominiale denominato Condominio Le Magnolie di via Alfieri n. 24 e via Brunelleschi n. 66, edificato nella seconda metà degli anni '80, in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Trezzano S/N (MI) nel 1987, trascritta a Milano 2 il 22/10/1987 ai nn. R.G./R.P. 74788/53511, formato da due distinti fabbricati entrambi adibiti ad abitazioni di cinque piani fuori terra, oltre il piano terrazzi e un piano seminterrato ove sono ubicati gli ingressi e i boxes privati.

All'ingresso principale pedonale esterno si accede dalla Via Brunelleschi mediante un cancello protetto da una copertura, il quale conduce all'area cortilizia con presenza di verde piantumato, nonché, al piano pilotis e al portone di accesso all'atrio dotato di elevatore e al corpo scale; dalla stessa via si accede al cancello carraio mediante un cancello automatizzato, il quale conduce all'area di manovra comune e alle autorimesse dei relativi condomini.

#### **EDIFICIO A - SCALA: A**

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento prevalente con intonaco civile/plastico sulle facciate e cemento armato tinteggiato per i balconi e le scale esterne;
- accesso esterno corpo scale: portoncino e vetrate in alluminio e vetro;
- atrio e pianerottoli: pareti dell'atrio ingresso rivestite con intonaco civile/plastico; pavimentazione in lastre di marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali: discrete/buone; gli elementi di facciata in cemento armato e parte dei balconi necessitano di una manutenzione generale.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Brunelleschi n. 66, piano 4-5, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:**

- **al piano 4°: ingresso/locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, due locali camera, due bagni, balcone e secondo balcone al piano con scala di collegamento al piano 5°;**
- **al sovrastante piano 5°: ampio terrazzo/lastrico solare e veranda;**



#### **APPARTAMENTO al piano 4°:**

- esposizione: Est/Ovest/Nord/Sud;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in legno;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc;
- porte interne: in legno di tipo ad ante e di tipo scorrevole dentro per il bagno;
- pareti: le pareti sono intonacate e tinteggiate di vari colori;
- pavimenti: la pavimentazione per tutti i locali è costituita da parquet e da piastrelle di ceramica per la zona cucina;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per lo spazio cucina e per i due servizi;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- si rileva impianto di condizionamento di tipo split;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con presenza di termosifoni in ghisa; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico grande: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- servizio igienico piccolo: attrezzato con lavabo, vaso igienico e doccia;
- altezza dei locali: mt. 2,70 circa; si rileva controsoffitto nel disimpegno;
- condizioni generali: ottime; l'appartamento è dotato di materiali di buona fattura.

#### **ANNESSO LASTRICO SOLARE E VERANDA al sovrastante piano 5°:**

Si precisa dapprima che la veranda e il lastrico solare hanno ulteriore accesso indipendente dal corpo scala comune al piano 5°.

##### **VERANDA:**

- porta d'accesso dal corpo scale: blindata con pannelli di legno;
- pavimento: in parquet prefinito;
- struttura veranda: in cemento armato lato corpo scala e pareti/vetrate in pannelli coibentati e serramenti in alluminio termo laccato;
- plafone all'interno: controsoffitto in cartongesso con presenza di corpi illuminanti;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- si rileva impianto di condizionamento di tipo split;
- condizioni generali: ottime; la veranda è dotata di materiali di buona fattura;

##### **LASTRICO SOLARE:**

- scala esterna: in cemento armato semicircolare con gradini in ferro;
- pavimento lastrico solare: pavimentazione in piastrelle di ceramica antigelive;
- si rileva una casetta prefabbricata in legno amovibile;
- impianto elettrico: sotto traccia e a vista;
- impianto idrico: sotto traccia.

## **2.4. Certificazioni energetiche**

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di certificazione energetica.

## **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, dalla







**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non conosciuto

**6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

NO

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Trezzano S/N (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 07/02/2022, si attesta dapprima che **la costruzione del complesso immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzano S/N (MI)****ATTI DI FABBRICA – VIA BRUNELLESCHI N. 66:**

- **Concessione edilizia pratica n. 62/87 prot. n. 9263 datata 11/12/1987**, per: costruzione 2 edifici a 5 piani, in via Brunelleschi ang. Alfieri;
- **Concessione edilizia pratica n. 175/88 prot. n. 18285 datata 26/10/1988**, per: Varianti in corso d'opera;

Estremi ulteriori pratiche edilizie relative:

- **Concessione edilizia pratica n. 74/89 prot. n. 11643/19310 datata 21/12/1989;**
- **Concessione edilizia pratica n. 81/90 datata 07/05/1990;**
- **Concessione edilizia pratica n. 132/90 datata 03/12/1990;**
- **Dichiarazione di attestazione di agibilità relativa alle parti comuni del Condominio di via Alfieri n. 24 / via Brunelleschi n. 66, datata 17/06/2014, prot. n. 13230 (e relativa Domanda);**

**SUCCESSIVE MODIFICHE – UNITA' IMMOBILIARE – APPARTAMENTO AL PIANO 4°-5°:**

- **Concessione edilizia in sanatoria/Condomo edilizio '94: n. 50, prot. n. 3746/MC/dg/EdPriv-0512, datata 13/12/1995**, per: formazione veranda, in via Brunelleschi n. 66/A;
- **D.I.A. n. 197/04 P.G. n. 18253 datata 26/08/2004, prot. int. N. 1638/EP del 30/08/2004**, per: demolizione e ricostruzione pareti interne – rifacimento pavimenti - rivestimenti;
- **Dichiarazione di attestazione di agibilità relativa all'unità immobiliare in via Brunelleschi n. 66 al piano 4° (fg. 6, part. 1192, sub. 48), datata 27/12/2011, prot. n. 28224 (e relativa Domanda di agibilità P.G. n. 6993 del 15/03/2011, prot. int. N. 579/EP del 16/03/2011);**

**7.2. Conformità edilizia e catastale**

Dall'analisi della documentazione acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e conforme alle planimetrie Comunali.**



## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

**Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 5.**

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento piano 4°	mq.	86,00	100%	86,00
Balconi piano 4°	mq.	19,00	30%	5,70
Veranda piano 5°	mq.	16,80	50%	8,40
Lastrico solare piano 5° (fino a 25 mq.)	mq.	25,00	30%	7,50
Lastrico solare piano 5° (oltre i 25 mq.)	mq.	64,00	10%	6,40
<b>Totale generale</b>	mq.	<b>210,80</b>		<b>114,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Considerazioni e Criteri di stima

#### CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, in quanto la zona risulta vicina al centro cittadino di Trezzano S/N (MI), di conseguenza, i beni godono tuttora di condizioni e buona appetibilità, anche per la vicinanza all'arteria principale di Viale Leonardo da Vinci, di interconnessione al vicino innesto della rete autostradale.

Per quanto concerne il compendio immobiliare, in relazione alla manutenzione generale del fabbricato e delle parti comuni, l'esperto conferma il giudizio discreto/buono, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito all'appartamento in oggetto, tenendo conto dell'annesso sovrastante lastrico solare e veranda, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio positivo, per la consistenza e la tipologia dei locali, confermando quanto esposto in merito alla manutenzione e ai materiali impiegati.

#### CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il "**Metodo di Stima sintetico Comparativo**" e riferito al "**Valore di Mercato**"; certamente, la base del procedimento utilizzato di "**comparazione**", la quale consente di giungere al "**valore base**", è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.



Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, consistenza dell'appartamento, altezza di piano 4°-5°, presenza del sovrastante lastrico solare e veranda, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali e materiali impiegati, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione. altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Trezzano S/N (MI) – Via Brunelleschi e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

### FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Trezzano S/N (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

### PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2021

## 9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 2.400,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 4°	86,00	€ 2.400,00	€ 206.400,00
Balconi	piano 4°	5,70	€ 2.400,00	€ 13.680,00
Veranda	piano 5°	8,40	€ 2.400,00	€ 20.160,00
Lastrico solare	piano 5°	13,90	€ 2.400,00	€ 33.360,00
<b>Totale</b>		<b>114,00</b>		<b>€ 273.600,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 274.000,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del



procedimento esecutivo, ovvero, il **valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 274.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 13.700,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 4.060,00
<b>Totale</b>	<b>€ 256.240,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 256.000,00</b>

#### 9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 256.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 218.000,00 (arrotondato)**

#### 9.6. Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

<b>CORPO A: APPARTAMENTO, ANNESSO LASTRICO SOLARE E VERANDA</b>	
<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI</b>	
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 256.000,00</b>

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti. In merito al sovrastante lastrico solare e veranda al piano 5°, come espressamente indicato nell'atto di provenienza, si ribadisce che esso è annesso all'unità immobiliare abitativa principale.

#### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

\*\*\*\*\*



Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 12 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

\*\*\*\*\*  
Basiglio (MI), li 08 Aprile 2022

Il Perito Estimatore  
Arch. Franco Angelico



**ALLEGATI:**

- 1) N. 1 visura storica catastale
- 2) N. 1 planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita accesso atti Comune Trezzano S/N (MI)
- 7) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) documentazione fotografica

