

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 673-2022**

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

Procedente:

Esecutato:

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTI 001, 002 e 003: due unità immobiliari a destinazione ufficio e una unità immobiliare a destinazione commerciale in San Donato Milanese, via Agadir 22



**Esperto alla stima:**

**Email:**

**Pec:**

---

**INDICE SINTETICO**


---

**LOTTO 001****Dati Catastali****Corpo A**

Bene in San Donato Milanese via Agadir 22

Categoria: **C1** [negozio]Dati Catastali: **Fg.15 Mapp. 65, Sub. 706, Cat C/1****Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato con contratto di locazione anteriore al pignoramento

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 333.000,00

da occupato: € 266.000,00

**LOTTO 002****Dati Catastali****Corpo A**

Bene in San Donato Milanese via Agadir 22

Categoria: **A/10** [ufficio]Dati Catastali: **Fg.15 Mapp. 65, Sub. 705, Cat A/10****Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo libero e in disuso

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 169.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 003****Dati Catastali****Corpo A**

Bene in San Donato Milanese via Agadir 22

Categoria: **A/10** [ufficio]Dati Catastali: **Fg.15 Mapp. 65, Sub. 703, Cat A/10****Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo libero e in disuso

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 498.000,00

da occupato: non ricorre il caso

## LOTTI 001, 002 e 003

### PREMESSE:

#### PREMESSE:

Oggetto di procedura sono n. 3 unità immobiliari (di cui due a destinazione ufficio e una a destinazione commerciale) poste in fabbricato di 1 piano fuori terra ed un piano seminterrato, in Comune di San Donato Milanese, via Agadir 22, composto attualmente in totale da n. 4 unità immobiliari.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto (identificato negli atti edilizi come fabbricato "A") fu edificato alla fine degli anni '70, facente parte di un Piano di Lottizzazione autorizzata nel 1974, unitamente ad altri due fabbricati, dalla società S.N.A.M. S.p.a.

I beni di cui alla presente, attualmente identificati, come da atto di pignoramento, ai subalterni 703, 705 e 706, sono stati, negli anni addietro, oggetto di varie opere di modifiche/fusioni/frazionamenti e cambi d'uso (fabbricato in origine composto dai subb. 1, 2 e 3), fino ad arrivare all'attuale loro destinazione e consistenza.

La scrivente, alla luce di tutto quanto rinvenuto, ritiene di formare n. 3 Lotti per la vendita.

### LOTTO 001 – sub. 706

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione commerciale, posta al piano terra del fabbricato, via Agadir 22, San Donato Milanese

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

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

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

**intestazione:**

- Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Comune di san Donato Milanese**

**Negoziò: Fg.15 Mapp. 65, Sub. 706, Cat C/1**, -zona cens. 1 - classe 2 – Consistenza 154 mq – Superficie catastale totale 159 mq – Rendita catastale euro 2.362,17

Via Agadir 22 piano T

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 25/05/2016 pratica n. mi0254326 in atti dal 25/05/2016 variazione di classamento (n. 81908.1/2016)

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

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 25/05/2015 pratica n. mi0430667 in atti dal 25/05/2015 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 240797.1/2015)

- Variazione del 23/07/2014 pratica n. mi0364274 in atti dal 23/07/2014 fraz con cambio di destinazione (n. 85251.1/2014)

L'attuale sub. 706 deriva dal precedente sub. 702 cat. A/10 vani 14,5

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 07/03/2008 pratica n. mi0218736 in atti dal 07/03/2008 variazione di classamento (n. 16806.1/2008)
  - Variazione del 20/07/2007 pratica n. mi0682616 in atti dal 20/07/2007 migliore identificazione grafica (n. 56106.1/2007)
  - Variazione del 04/07/2007 pratica n. mi0626784 in atti dal 04/07/2007 fusione, cambio d'uso, div dist int. (n. 51583.1/2007)
- Il sub. 702 deriva dai soppressi originari subalterni 1, 2 e 3.

#### 1.4. Coerenze dell'unità come da scheda:

mappale 106; altri beni al mappale 65; vuoto su BCNC al mapp. 65 al piano primo interrato; altri beni al mappale 65; mappale 106.

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, visure catastali storiche subalterni soppressi, scheda catastale attuale in atti al NCEU dal 25.05.2015 e precedenti schede sopresse)*

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

Nessuna.

### **LOTTO 002 – sub. 705**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

##### **CORPO A**

#### 1.6. Descrizione del bene

Unità a destinazione terziaria (ufficio), posta al piano terra del fabbricato, via Agadir 22, San Donato Milanese

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

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

#### 1.8. Identificazione al catasto Fabbricati come segue intestazione:

- Proprietà 1/1

##### **Descrizione:**

##### **Comune di san Donato Milanese**

**Ufficio: Fg.15 Mapp. 65, Sub. 705, Cat A/10**, -zona cens. 1 - classe U – Consistenza 5,5 vani

– Superficie catastale totale 120 mq - rendita € 2.059,37 – Via Agadir 22 – Piano terra

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 07/03/2008 pratica n. mi0218736 in atti dal 07/03/2008 variazione di classamento (n. 16806.1/2008)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2007 pratica n. mi1096423 in atti dal 13/12/2007 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 88022.1/2007)
- Variazione del 20/07/2007 pratica n. mi0682616 in atti dal 20/07/2007 migliore identificazione grafica (n. 56106.1/2007)

- Variazione del 04/07/2007 pratica n. mi0626784 in atti dal 04/07/2007 fusione, cambio d'uso, div dist int. (n. 51583.1/2007)  
Il sub. 705 deriva dai soppressi originari subalterni 1, 2 e 3.

**1.9. Coerenze dell'unità come da scheda:**

mappale 106; spazi comuni e vano scale; vuoto su piano interrato; altra unità su più tratte e mappale 106.

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, visure catastali storiche subalterni soppressi, scheda catastale attuale in atti al NCEU dal 23.07.2014 e precedenti schede sopresse)*

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

Nessuna.

**LOTTO 003 – sub. 703**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO A**

**1.11. Descrizione del bene**

Ampia Unità a destinazione terziaria (ufficio), posta al piano seminterrato del fabbricato, via Agadir 22, San Donato Milanese

**1.12. Quota e tipologia del diritto pignorato**

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

**1.13. Identificazione al catasto Fabbricati come segue**

**intestazione:**

- Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Comune di san Donato Milanese**

**Ufficio: Fg.15 Mapp. 65, Sub. 703, Cat A/10**, -zona cens. 1 - classe U – Consistenza 22 vani

– Superficie catastale totale 515 mq - rendita € 8.237,49 – Via Agadir 22 – Piano S1

Derivante da:

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

- Variazione nel classamento del 07/03/2008 pratica n. mi0218736 in atti dal 07/03/2008 variazione di classamento (n. 16806.1/2008)

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2007 pratica n. mi1096423 in atti dal 13/12/2007 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 88022.1/2007)

- Variazione del 20/07/2007 pratica n. mi0682616 in atti dal 20/07/2007 migliore identificazione grafica (n. 56106.1/2007)

- Variazione del 04/07/2007 pratica n. mi0626784 in atti dal 04/07/2007 fusione, cambio d'uso, div dist int. (n. 51583.1/2007)

Il sub. 705 deriva dai soppressi originari subalterni 1, 2 e 3.

**1.14. Coerenze dell'unità come da scheda:**

Confini esterni: corpo di collegamento ad un'altra u.i. e mappale 106; mappale 106 ; mappale 106; mappale 106.

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, visure catastali storiche subalterni soppressi, scheda catastale attuale in atti al NCEU dal 13.12.2007 e precedenti schede soppressi)*

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

#### **Caratteristiche zona:**

In Comune di san Donato Milanese, zona semicentrale, quartiere Metanopoli. La via Agadir è una traversa di Viale A. de Gasperi

#### **Area urbanistica:**

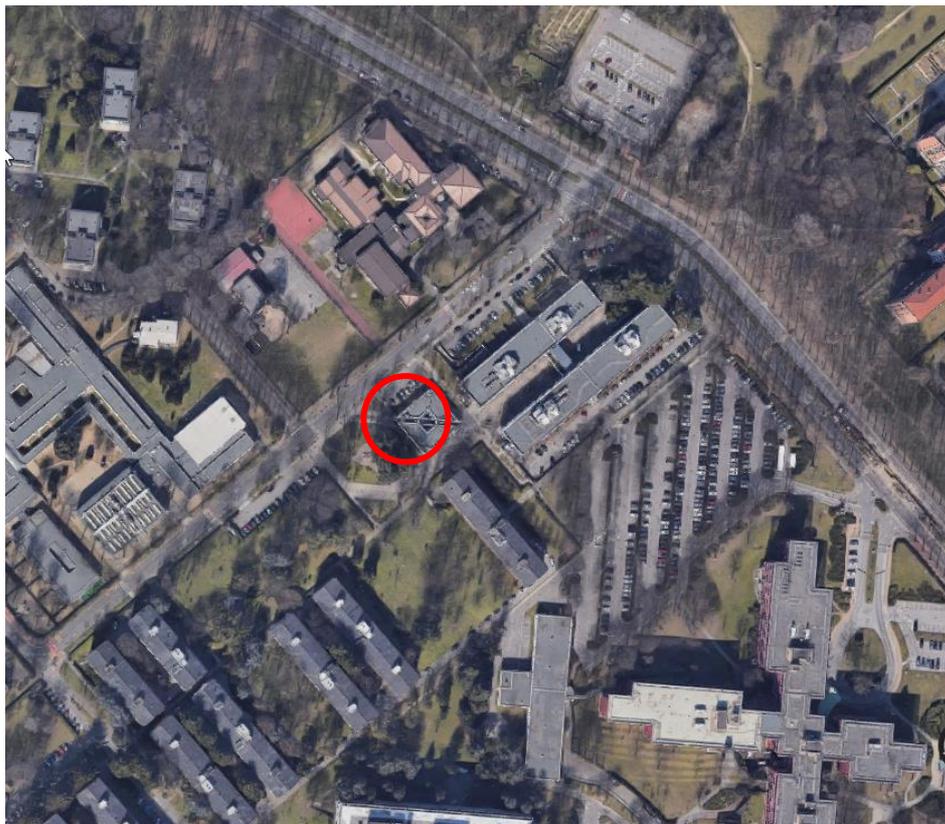
La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere misto, con presenza di direzionale, terziario, alberghi e anche residenziale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

MM3 fermata San Donato Milanese; mezzi pubblici di superficie Atm e auto guidovie.

#### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona presenza di servizi, asilo, scuola primaria e secondaria, liceo, parco, centro sportivo



Vista dall'alto da google maps



Vista dall'alto da google maps

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto (identificato negli atti edilizi come fabbricato "A") fu edificato alla fine degli anni '70, facente parte di un Piano di Lottizzazione denominato Panetto relativo al Quartiere Giardino del sud, autorizzato nel 1974, unitamente ad altri due fabbricati, dalla società S.N.A.M. S.p.a.

Edificio di forma quadrata denominato "bunker" in CLS a copertura piana con ampio patio/cavedio centrale, scala comune interna, ascensore, di un piano fuori terra e un piano seminterrato.

Il fabbricato attualmente (a seguito di fusioni/frazionamenti/cambi d'uso eseguiti dall'esecutata) è composto di n. 4 unità immobiliari (di cui una alienata anni addietro dalla società esegutata) e le restanti 3 oggetto di procedura.

Dal sommario esame a semplice vista, le condizioni di manutenzione e di conservazione generali del fabbricato appaiono sufficienti, necessitante di interventi di manutenzione alla copertura nonché generali (atteso anche il mancato uso dell'unità al piano seminterrato e di una al piano terra da ormai diversi anni), si rilevano segni di scrostamenti intonaci sia lato esterno che interno e infiltrazioni nelle parti comuni interne sia al piano terra che al piano seminterrato affacciante sul patio. Si consiglia inoltre verifica funzionamento montacarichi ed eventuale messa a norma. Si riporta inoltre, da quanto appreso e da quanto, nei limiti del mandato si è potuto verificare, la necessità di verificare nonché ristrutturare gli impianti termici e caldo /freddo, atteso che originariamente le impiantistiche ( con teleriscaldamento, scambiatori di calore, canalizzazioni, ricambio d'aria, poste nei cavedi dell'unità al piano seminterrato), servivano tutte le unità, ma che negli anni, con i vari rimaneggiamenti/modifiche delle stesse (dovute anche alle necessità dei vari affittuari), le stesso non paiono risultare più in funzione ne a norma. L'unità sub. 706, attualmente locata come riportato al punto 3.4 della presente, come meglio successivamente riportato, si è resa autonoma.

Dello stato di conservazione e manutenzione, di cui sopra, si terrà conto nella valutazione delle singole unità immobiliari.

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne**

#### **LOTTO 001 – sub. 706**

##### **CORPO A- commerciale**

L'unità in oggetto è posta al piano terra del fabbricato, con doppia esposizione nord-ovest esterna e interna su vuoto sul patio,, locata ad uso bar/tavola calda in attività, al sopralluogo è risultata composta da ingresso, da tre ampi locali (di cui il primo con ampio bancone preparazione rialzato su pedana e servizio bar e gli altri due con tavolini), locale antibagno e servizi (di cui uno per portatori di handicap), locale ripostiglio, altro locale anti bagno con bagno, locale preparazione-cucina, altro locale rip./impianti.

Locali controsoffittati, h. 3,03 mt. circa, con porzione di ingresso controsoffittata ad h. 2,30 circa; pavimento flottante a quadri; serramenti interni/esterni e impennate di ingresso in metallo con doppi vetri antisfondamento; pareti intonacate e verniciate; pareti dei servizi per i clienti rivestite in piastrelle di ceramica; porte interne in tamburato legno verniciate, alcune del tipo scorrevole interno muro.

L'unità si è resa autonoma e indipendente rispetto alle originarie impiantistiche, utilizzando impianto del tipo a split caldo/freddo, con macchine sulla copertura, boiler elettrici per la produzione di acqua calda. (sono ancora presenti alcune tubature delle precedenti impiantistiche comuni) Presente gas per preparazione cibi in cucina.

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica ed eventuale messa a norma, cos' come per le altre impiantistiche si consiglia verifica ed eventuale messa a norma.

N.B.: nella parte antibagno e bagni lato nord sono presenti porzioni ammalorate dei controsoffitti e segni di scrostamenti alle pareti a causa di ammaloramento per infiltrazioni d'acqua dalla copertura

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione buono, oggetto di modifiche interne e ammodernamenti negli anni 2014 e 2015 circa.

Per una descrizione più esauritiva 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 esauritiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

#### **LOTTO 002– sub. 705**

##### **CORPO A- ufficio**

L'unità in oggetto è posta al piano terra del fabbricato, con doppia esposizione nord-ovest esterna e interna su vuoto sul patio. L'unità al sopralluogo si è presentata vuota, in disuso da alcuni anni, composta da ingresso e ampio locale ufficio (al sopralluogo separato in due porzioni tramite parete di arredo con vetri a tutta altezza), un locale tecnico/rip., un locale antibagno e due bagni (di cui uno per portatori di handicap).

Locali controsoffittati, h. 2,97 mt circa; pavimento flottante a quadri; serramenti interni/esterni e in metallo con doppi vetri antisfondamento; pareti intonacate e verniciate; pareti dell'antibagno e dei bagni rivestite in piastrelle di ceramica; porte interne in tamburato legno verniciate bianche del tipo scorrevole interno muro.

Nell'unità è presente impianto split caldo/freddo, tuttavia sono presenti anche canalizzazioni del precedente impianto condiviso non più funzionante

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica ed eventuale messa a norma, così come per le altre impiantistiche si consiglia verifica, ristrutturazione autonoma e messa a norma.

Pareti intonacate e verniciate, con presenza in diversi punti di porzioni ammalorate, scrostamenti

N.B.: presenti porzioni ammalorate con evidenti segni di scrostamenti alle pareti a causa di ammaloramento per infiltrazioni d'acqua.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, necessita opere di ammodernamento e ristrutturazione nelle finiture e negli impianti (non più funzionanti), con presenza di segni di infiltrazioni e scrostamenti agli intonaci.

Dello stato di conservazione e manutenzione, di cui sopra, si terrà conto nella valutazione dell'unità.

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

### **LOTTO 003- sub. 703**

#### **CORPO A- ufficio**

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato del fabbricato, a cui si accede da vano scale comune e locale ascensore/montacarichi; da qui attraverso lo spazio comune /patio, a cielo aperto, si accede ai n. 4 ingressi dell'unità, che occupa tutto il piano seminterrato, oltre a due cavedi per impianti lato nord e sud e ad un corpo comune di collegamento ad altro edificio ( edificio "B" del piano di lottizzazione)

Per le sue caratteristiche, l'unità, dotata di n. 4 ingressi e di n. 3 blocchi servizi distinti, potrebbe dare luogo a più unità immobiliari.

L'unità al sopralluogo si è presentata vuota, in disuso da diversi anni, oggetto di vari rimaneggiamenti impiantistici negli anni, a seguito delle esigenze dei conduttori.

Composta al sopralluogo da n. 7 ampi locali uffici (di cui n. 6 con vetrate sul patio comune), due ampie zone di ingresso, n. 4 vani tecnici, n. 3 blocchi antibagno con bagni. Ai lati nord e sud sono presenti cavedi/intercapedini tecnici, uno dei quali camminabile con accesso dal vano comune -corpo di collegamento ad altro fabbricato.

Locali controsoffittati, h. 2,70 mt circa; pareti e plafoni controsoffittati con riscaldamento a pannelli (originaria soluzione pare non più funzionante); impianto acqua calda sanitaria con scambiatore di calore posto nel cavedio (non più funzionante); impianto aria canalizzato (originaria soluzione) pare non più funzionante; presente impianto del tipo a split con macchina nel cavedio; serramenti in metallo con doppi vetri antisfondamento; pavimentazioni in piastrelle di ceramica di grosse dimensioni; nei bagni e antibagni in piastrelle di ceramica; pareti intonacate e verniciate a meno dei bagni e antibagni rivestite in piastrelle di ceramica; porte interne parte in tamburato legno verniciato bianco alcune del tipo scorrevoli interno muro, parte in vetro satinato con battente in metallo

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica e messa a norma, così come per le altre impiantistiche si consiglia verifica, ristrutturazione autonoma e messa a norma.

N.B.: presenti diverse porzioni ammalorate con evidenti segni di muffe e scrostamenti alle pareti a causa di ammaloramento per infiltrazioni d'acqua; nonché porzioni con controsoffitti ammalorati, rimossi o caduti.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, necessita opere generali di ammodernamento e ristrutturazione sia nelle finiture che negli impianti (non più funzionanti)

Dello stato di conservazione e manutenzione, di cui sopra, si terrà conto nella valutazione dell'unità.

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

## 2.4. Certificazioni energetiche

### **LOTTO 001- sub. 706**

#### **CORPO A**

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, risulta dotato di Attestato di prestazione Energetica come segue: Codice identificativo 15192-000523/14 – registrato il

28/07/2014 valevole sino al 28/07/2024 secondo termini di legge– Classe F – kwh/m3a 80.08

*(All. A: copia fac simile APE estratta al CEER)*

### **LOTTO 002- sub 705**

#### **CORPO A**

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, risulta dotato di Attestato di prestazione Energetica come segue: Codice identificativo 15192-000528/14 – registrato il

29/07/2014 valevole sino al 29/07/2024 secondo termini di legge– Classe F – kwh/m3a 60.90

*(All. A: copia fac simile APE estratta al CEER)*

### **LOTTO 003- sub 703**

#### **CORPO A**

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risulta dotato di Attestato di prestazione Energetica, atteso che il precedente attestato risulta scaduto per decorrenza dei termini dei 10 anni.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute a meno delle conformità allegare alle pratiche edilizie presentate agli uffici comunali, ormai per la maggior parte datate (ved. Punto 7 verifica edilizia)

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.4. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 15.02.2023, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievi a vista, metrici e fotografici.

##### **LOTTO 001 sub. 706**

Il bene al sopralluogo è risultato locato ad uso bar-tavola/calda in virtù di contratto di locazione come segue:

Locatore \_\_\_\_\_, conduttore \_\_\_\_\_;

contratto Registrato a Milano 4 in data 11.03.2015 al N. 002494 – serie 3T – valevole da 01.03.2015 al 01.03.2021 anni 6 + 6.

Canone concordato euro 20.000,00 oltre Iva sino al 28.02.2016, euro 25.000,00 oltre Iva dal 01 marzo 2016 al 28 febbraio 2019 ed euro 30.000,00 dal 1 marzo 2019 (quindi euro 2.500,00 oltre iva). Aggiornato in base alle variazioni Istat a far tempo dal 1 marzo 2016. Deposito cauzionale euro 6.000,00.

A cui hanno fatto seguito due scritture private non registrate (ricevute in copia dall'esecutato); la prima del 22.09.2020 che prevedeva, a causa dell'emergenza pandemica da Covid, per il periodo dal 01.04.2020 al 31.12.2020, uno sconto del canone locatizio del 40% (canone mensile ivato euro 1.930,00); la seconda, sempre del 22.09.2020, nella quale veniva concordato il conguaglio a favore di parte locatrice in euro 17.645,81 e di compensare parzialmente detto importo con i danni subiti da \_\_\_\_\_ e con le spese sostenute, quantificati in euro 5.795,81, con un conguaglio a favore della locatrice di euro 10.850,00 da corrispondere in 24 rate mensili a decorrere dal 10.01.2021 (ripristino porzioni locali a causa di ammaloramento per infiltrazioni d'acqua dalla copertura)

La scrivente ritiene congruo il canone del contratto di locazione.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

*(All. A: copia contratto locazione con registrazione, allegati e due scritture private, ricevute da parte esecutata)*

##### **LOTTO 002 sub. 705**

Il bene al sopralluogo è risultato privo di arredi, non locato e in disuso da alcuni anni.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

##### **LOTTO 002 sub. 703**

Il bene al sopralluogo è risultato privo di arredi, non locato e in disuso da alcuni anni.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 19.07.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e subalterni senza restrizioni, (**all. B- Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

Alla società esecutata i beni in oggetto, identificati con gli originari sub. 1, 2 e 3, sono pervenuti dalla società con sede in Milano, in virtù di atto di compravendita notaio Chiodi Daelli Cesare del 14/09/2004, rep. 93448/19475, **trascritto a Milano 2 il 17/09/2004 ai nn.131982/69642.**

Stralcio dal rogito:

CONDIZIONI:

1) Al fine di consentire l'accesso all'immobile venduto la parte venditrice costituisce servitù di passo pedonale su una striscia di terreno di sua proprietà, identificata in Catasto a parte del mappale 106 del foglio 15, della costante larghezza di metri due lungo tutto il perimetro del fabbricato.

Le parti dichiarano di riconoscere e di accettare, ai sensi dell'art.1062 del codice civile, le servitù attive e passive a favore e sopra quanto compravenduto e alla suddetta striscia di terreno di proprietà della parte venditrice, derivanti dall'attuale stato di fatto e ciò con particolare riferimento alle infrastrutture collegate all'immobile qui venduto relative alla rete fognaria, alla rete di fornitura di luce, gas, telefono e tele-riscaldamento."

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

(copia semplice atto + nota di trascrizione estratte dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

#### 4.2. Storia al ventennio

- alla società quanto sopra è pervenuto, oltre ad altri beni, per acquisto da con sede in ROMA, in virtù di atto di compravendita notaio Chiodi Daelli Cesare del 28/06/2001, rep. 88424, **trascritto a Milano 2 il 13/07/2001 ai nn.76713/49277** e rettificato da scrittura privata autenticata notaio chiodi daelli cesare del 12/03/2004, rep. 92708/19013, trascritta a Milano 2 il 16/03/2004 ai nn.34912/17739

(note di trascrizioni estratte 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 19.07.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e subalterni senza restrizioni, (**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 superstite**  
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** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento **iscritta a Milano 2 il 25/05/2006 ai nn.80258/18576** atto notarile pubblico notaio Avondola Domenico (Milano) del 19/05/2006, rep.68839/10804, per EURO 3.300.000,00 a garanzia di 1.650.000,00 contro \_\_\_\_\_ con sede in MILANO a favore \_\_\_\_\_ con sede in ROMA gravante sugli immobili allora identificati al catasto Fabbricati Fl.15 p.lla 65 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

A margine si rilevano i seguenti annotamenti:

- Annotamento di erogazione parziale del 20/11/2006 nn. 178303/40993;
- Annotamento di erogazione parziale del 25/06/2007 nn. 98031/20484;
- Annotamento di restrizione dei beni del 06/09/2007 nn. 137287/27088 concernente la liberazione di altri beni;
- Annotamento di erogazione a saldo del 02/10/2007 nn.147108/30688.

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo **iscritta a Milano 2 il 22/07/2008 ai nn.96855/24272** atto notarile pubblico notaio Avondola Domenico (Milano) del 09/07/2008, rep.72621/13042, per EURO 200.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 100.000,00 contro \_\_\_\_\_ con sede in MILANO a favore \_\_\_\_\_ con sede in ROMA gravante sugli immobili allora identificati al catasto Fabbricati Fl.15 p.lla 65 sub. 702 e Fl.15 p.lla 65 sub. 703.

**Ipoteca legale** -concessione amministrativa/riscossione derivante da RUOLO **iscritta a Milano 2 il 29/01/2019 ai nn.10729/1624** emesso dal Tribunale di ROMA il 28/01/2019 per EURO 55.019,74 a garanzia di EURO 27.509,87 contro \_\_\_\_\_ con sede in MILANO a favore \_\_\_\_\_ con sede in ROMA, elettivamente domiciliata in Milano alla Via Dell'Innovazione n. 1/B, gravante su tutti gli immobili in oggetto con gli attuali identificativi.

**Ipoteca legale** -concessione amministrativa/riscossione derivante da RUOLO **iscritta a Milano 2 il 08/04/2022 ai nn.49388/9440** emesso dal Tribunale di ROMA il 07/04/2022 per EURO 160.026,70 a garanzia di EURO 80.013,35 contro \_\_\_\_\_ con sede in MILANO a favore \_\_\_\_\_ con sede in ROMA, elettivamente domiciliata in Milano alla Via Dell'Innovazione n. 1/B, gravante su tutti gli immobili in oggetto con gli attuali identificativi.

### • Pignoramenti

**Pignoramento** – Verbale di pignoramento immobili **trascritto a Milano 2 il 12/07/2022 ai nn.102710/69262 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 23/05/2022 contro NINO SRL con sede in MILANO** a favore \_\_\_\_\_ con sede in ROMA gravante sulla piena proprietà di tutti gli immobili in oggetto con gli attuali identificativi.

### • Altre trascrizioni

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili da ultimo alla data del 03.06.2023 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

*(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; ispezione Agenzia Territorio Milan o2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili - sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.B-Ispezione ipotecaria)*

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non è eletto a condominio.

L'esecutato ha fornito alla scrivente una tabella dei millesimi, che tuttavia risale alle precedenti consistenze ad uffici dei subb. 702 (soppresso per fusione fraz., che ha generato gli attuali subb. 705 e 706), 701 (venduto e non oggetto della presente) e 703, pertanto la stessa non verrà allegata.

Si consiglia pertanto, essendovi parti comuni (vano scale, montacarichi, cavedio comune, locale impianti comuni), di redigere nuova tabella millesimale sulla base dello stato attuale dei beni.

### 6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si ricorda la costituzione, con l'atto di provenienza di cui al punto 4.1 della presente, di servitù di passo pedonale su una striscia di terreno di proprietà di parte venditrice, identificata in Catasto a parte del mappale 106 del foglio 15, della costante larghezza di metri due lungo tutto il perimetro del fabbricato.

## 61. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di San Donato Milanese in ambito di Tessuto Urbano Consolidato terziario (TUC-t). Zona di tutela D adeguamento e recepimento del Codice della navigazione aerea.

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto (identificato negli atti edilizi come fabbricato "A") fu edificato alla fine degli anni '70, facente parte di un Piano di Lottizzazione denominato Panetto relativo al Quartiere Giardino del sud, autorizzato nel 1974, unitamente ad altri due fabbricati, dalla società \_\_\_\_\_, in virtù di quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 898 emessa in data 27.12.1977 – rif. P.E. n. 898/1977, rilasciata alla società \_\_\_\_\_ per la realizzazione di n. 3 fabbricati ad uffici e negozi (di cui il fabbricato in oggetto identificato come "A")

Negli atti visionati dalla scrivente, messi a disposizione dagli uffici, risulta presentata fine lavori e richiesta agibilità, che tuttavia, nei fascicoli, risulta successivamente rilasciata, per altro fabbricato, non il fabbricato A.

**N.B.:** l'esecutato ha dichiarato alla scrivente che la convenzione relativa al piano di lottizzazione parrebbe non essere definita; tuttavia, la scrivente nulla ha rilevato negli atti messi a disposizione e gli uffici preposti nulla hanno saputo riferire in merito.

La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto.

Successivamente, la società eseguita acquista il fabbricato in oggetto (originari subb. 1, 2 e 3), e ristrutturata lo stesso in virtù di varie pratiche edilizie di modifiche/cambi d'uso/fusioni-fraz., realizzando n. 4 unità immobiliari (di cui una anni addietro venduta), come segue:

- D.I.A. presentata in data 31.08.2004 N. 167/2004 prot. 22905 dalla società \_\_\_\_\_ per ristrutturazione edilizia; con demolizione tramezzi, parti di solette, parti di facciata per nuove aperture; ricostruzione nuovi tavolati interni, costruzione di corpo scala e nuovo ascensore, nuovi impianti idraulici elettrici e illuminazione, cambio di destinazione d'uso al seminterrato ad ufficio, con creazione cortile a cielo aperto, costruzione nuovi bagni
- D.I.A. in Variante alla n. 167/2004 presentata in data 07.06.2007 prot. 18724, per l'esecuzione di modifiche interne ed esterne alle unità immobiliari dell'edificio, riducendo il numero delle unità da n. 8 a n. 3 unità ad uso direzionale commerciale.
- Dichiarazione di fine Lavori certificato di collaudo finale nonché richiesta agibilità presentata in data 16.07.2007 prot. 22650, con le relative dichiarazioni e iscrizione al catasto delle 3 unità identificate con i subb. 701 (p.T), 702 (p. terra) e 703 (p. S1)
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 14.12.2007 pratica n. 167/2004 per le unità sopra dette, alla società \_\_\_\_\_
  
- D.I.A. presentata in data 20.07.2007 N. 127/2007 prot. 22061, per al piano terra costruzione di una rampa d'accesso, costruzione tavolati interni, al piano seminterrato per costruzione tavolati interni e posa nuove porte;
- D.I.A. in Variante in corso d'opera alla n. 127/2007 presentata in data 09.11.2007 prot. 33514 per demolizioni e costruzioni tavolati interni al piano terra e modifica rampa di accesso e per demolizione e costruzione tavolati interni al piano seminterrato
- Dichiarazione di Fine Lavori e certificato collaudo finale presentato in data 09.11.2007 prot. 33513  
Note: Con questa pratica edilizia il piano interrato sub. 703 assume lo stato attuale.
  
- S.C.I.A. presentata in data 22.07.2014 N. 190/2014 prot. 26125, per al piano terra chiusura di una porta per frazionamento da una a due unità immobiliari con cambio d'uso di una unità da funzione ufficio a funzione commerciale.  
Note: Con questa pratica edilizia il sub. 705 al piano terra assume lo stato attuale.
  
- C.I.L.A. presentata in data 14.04.2015 prot. 13453 dalla società \_\_\_\_\_ (conduttori l'unità immobiliare), con delega della proprietà, per, al piano terra sub. 706 creazione di una cucina, un antibagno/spogliatoio e un servizio per il personale, corredata da dichiarazioni conformità impianti e da Dichiarazione Fine lavori e certificato di collaudo presentato in data 28.05.2015.  
Note: Con questa pratica edilizia il sub. 706 al piano terra assume lo stato attuale.

*(pratiche citate con stralci grafici significativi all. sotto C- Pratiche edilizie)*

## **6.2. – 7.3 Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:**

Alla data dei sopralluoghi come segue:

### **LOTTO 001 sub. 706:**

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

### **LOTTO 002 sub. 705**

il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al

### **LOTTO 003 sub. 703:**

il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al

NCEU e alle pratiche edilizie citate (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

## 62. CONSISTENZA

### 7.1. 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:

#### LOTTO 001- sub. 706

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>circa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>
Sub. 706 - C/1	sup. lorda di pavimento	190,00	100%	190,00
<b>TOTALE</b>		<b>190,00</b>		<b>190,00</b>
				<b>arrotondati</b>
				<b>190,00</b>

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 % ininfluyente ai fini della stima).

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

#### LOTTO 002- sub. 705

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>circa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>
Sub. 705 - A/10	sup. lorda di pavimento	119,00	100%	119,00
<b>TOTALE</b>		<b>119,00</b>		<b>119,00</b>
				<b>arrotondati</b>
				<b>119,00</b>

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 % ininfluyente ai fini della stima).

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

#### LOTTO 003- sub. 703

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>circa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>
Sub. 703 - A/10	sup. lorda di pavimento	524,00	100%	524,00
<b>TOTALE</b>		<b>524,00</b>		<b>524,00</b>
				<b>arrotondati</b>
				<b>524,00</b>

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 % ininfluyente ai fini della stima).

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

## 63. STIMA

### 8.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, del piano, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

### 8.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022 fascia/zona: centrale TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

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 di quanto riportato ai punti 2.2 e 2.3 ( 2.3 per i lotti 002 e 003) relativamente allo stato manutentivo e impiantistico, 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 vendale attuale a corpo e non a misura:

### 8.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

**LOTTO 001 - sub. 706**

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/1	190,00	€ 1.850,00	€ 351.500,00
			<b>€ 351.500,00</b>

**LOTTO 002 – sub. 705**

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/10	119,00	€ 1.500,00	€ 178.500,00
			<b>€ 178.500,00</b>

**LOTTO 003 – sub. 703**

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/10	524,00	€ 1.000,00	€ 524.000,00
			<b>€ 524.000,00</b>

**8.4. 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 001 SUB. 706**

- Valore € 351.500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 17.575,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore : il fabbricato non è eletto a condominio

€ 333.925,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 333.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato</b>	<b>€ 266.000,00</b>

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni 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.

**LOTTO 002 SUB. 705**

- Valore € 178.500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 8.925,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore : il fabbricato non è eletto a condominio

---

€ 169.000,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 169.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre il caso	

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.

**LOTTO 003 SUB. 703**

- Valore € 524.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 26.200,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore : il fabbricato non è eletto a condominio

---

€ 497.800,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 498.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre il caso	

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.

#### 64. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si rimanda al punto 3 della presente

#### 65. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### 66. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza  
Milano, 03.06.2023

l'Esperto nominato

#### **ALLEGATI**

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

##### **Allegato A –, informazioni condominiali**

- copia contratto locazione con allegati e scritture private; copie fac simili ape estratte al Ceer

##### **Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- Nota di trascrizione del pignoramento;

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

##### **Allegato B1 - provenienze**

Copia atto di provenienza, nota di trascrizione e note di trascrizioni precedenti titoli

##### **Allegato C catastale**

- estratto di mappa, Visure storiche, schede catastali e schede precedenti soppressi;

##### **Allegato C edilizia**

- pratiche citate con stralci grafici significativi 8maggiore documentazione presso lo studio della scrivente)

##### **Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico Lotto 001, 002 e 003

invio perizia alle parti