

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 824/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e box in Magenta via Teano snc



€



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Magenta via Teano snc

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 8 particella 31 sub. 3 (catasto fabbricati)

Corpo B

Beni in Magenta via Teano snc

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 8 particella 31 sub. 12 (catasto fabbricati)

Stato occupativo

Libero (occupato dall'esecutato e famiglia)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:

€ 121.000,00

da occupato:

//



LOTTO 001

(Appartamento ed autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

appartamento a MAGENTA Via TEANO snc, della superficie commerciale di 97,71 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, due camere, bagno oltre due balconi e cantina al piano seminterrato sito in una piccola palazzina di tre piani fuori terra oltre seminterrato, priva di ascensore, edificata a metà degli anni 70 del secolo scorso. Le pareti del fabbricato sono rivestite in parte in piastrelline rettangolari in monocottura mentre gli sfondati dei balconi sono finiti in graniglia.

L'unità si trova in buone condizioni generali. Il pavimento dell'ingresso e della sala è in marmo, mentre quello della cucina è in piastrelle in monocottura di tonalità chiara, i pavimenti delle due camere sono in listelli in legno posati a formare dei quadrati formato circa 15 cm x 15 cm mentre il pavimento del bagno è in piastrelle quadrate 20 cm x 20 cm posate in diagonale; le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle rettangolari di colore bianco sino ad un'altezza di circa 175 cm mentre il rivestimento del bagno è in piastrelle, anch'esse rettangolari, di tinta chiara con fascia decorativa. Le pavimentazioni dei due balconi esterni sono in klinker.

I serramenti esterni sono in legno, con vetro singolo, e necessitano di interventi manutentivi mentre gli scuri sono costituiti da tapparelle in plastica in buone condizioni; le porte interne, di recente sostituzione, sono in legno tamburato. Il portoncino d'accesso all'unità è di tipo blindato con serrature di sicurezza.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con corpo scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa dotato di valvole termostatiche e contacalorie mentre l'acqua sanitaria viene erogata da uno scaldacqua a parete posizionato in cucina.

Il bagno è completo di tutti i sanitari, di qualità ordinaria ed in buono stato, le rubinetterie sono in acciaio cromato monoleva ed è altresì presente un box doccia di ampie dimensioni con pareti in cristallo.

La cantina pertinenziale sita al piano interrato è dotata di porta d'accesso in lamiera e di finestra in ferro con vetro satinato. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono finite al rustico.

Al piano terreno è presente l'autorimessa dotata di porta basculante in lamiera; il vano è collocato in posizione d'angolo ed è raggiungibile dalla via laterale transitando nel cortile del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con cantina e box al piano seminterrato ed ha un'altezza interna di 300 m.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1970.



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà,

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue:

A) foglio 8 particella 31 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIA TEANO n. S.C., piano: S1-1,

B) foglio 8 particella 31 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 88,68 Euro, indirizzo catastale: VIA TEANO n. S.C., piano: S1,

1.4. Coerenze (da Nord in senso orario)

* dell'appartamento: proprietà di terzi, corridoio comune, prospetto su area comune su tre lati;

* della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, terrapieno verso cortile comune.

* dell'autorimessa: autorimessa di terzi, cortile comune, autorimessa di terzi, proprietà di terzi

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

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

//

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona



In Comune di MAGENTA (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	oltre la media
cinema	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	oltre la media
palestra	oltre la media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	oltre la media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	oltre la media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 31 km	oltre la media
--------------------------	----------------



autobus distante 200 m	nella media
autostrada distante 5 km	nella media
ferrovia distante 1,4 km	nella media
metropolitana distante 21 km	nella media
superstrada distante 3 km	nella media
tangenziale distante 21 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tre piani fuori terra oltre piano interrato costruito negli anni '70 del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: finite in piastrelle in klinker ed in parte in graniglia;
- accesso fabbricato: portoncino in alluminio e vetro;
- tetto: a falde;
- scale in c.a. rivestimento gradini in marmo;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, due camere, bagno oltre due balconi e cantina al piano seminterrato sito in una piccola palazzina di tre piani fuori terra oltre seminterrato, priva di ascensore, edificata a metà degli anni 70 del secolo scorso. Le pareti del fabbricato sono rivestite in parte in piastrelline rettangolari in monocottura mentre gli sfondati dei balconi sono finiti in graniglia.

L'unità si trova in buone condizioni generali. Il pavimento dell'ingresso e della sala è in marmo, mentre quello della cucina è in piastrelle in monocottura di tonalità chiara, i pavimenti delle due camere sono in listelli in legno posati a formare dei quadrati formato circa 15 cm x 15 cm mentre il pavimento del bagno è in piastrelle quadrate 20 cm x 20 cm posate in diagonale; le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle rettangolari di colore bianco sino ad un'altezza di circa 175 cm mentre il rivestimento del bagno è in piastrelle, anch'esse rettangolari, di tinta chiara con fascia decorativa. Le pavimentazioni dei due balconi esterni sono in klinker.

I serramenti esterni sono in legno, con vetro singolo, e necessitano di interventi manutentivi mentre gli scuri sono costituiti da tapparelle in plastica in buone condizioni; le porte interne, di recente sostituzione, sono in legno tamburato. Il portoncino d'accesso all'unità è di tipo blindato con serrature di sicurezza.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con corpo scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa dotato di valvole termostatiche e contacalorie mentre l'acqua sanitaria viene erogata da uno scaldacqua a parete posizionato in cucina.

Il bagno è completo di tutti i sanitari, di qualità ordinaria ed in buono stato, le rubi-



netterie sono in acciaio cromato monoleva ed è altresì presente un box doccia di ampie dimensioni con pareti in cristallo.

La cantina pertinenziale sita al piano interrato è dotata di porta d'accesso in lamiera e di una finestra in ferro con vetro satinato. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono finite al rustico.

Al piano terreno è presente l'autorimessa dotata di porta basculante in lamiera; il vano è collocato in posizione d'angolo ed è raggiungibile dalla via laterale transitando nel cortile del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con cantina ed autorimessa al piano seminterrato ed ha un'altezza interna di 300 m.

2.4. Certificazioni energetiche:

Assenti

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il giorno 19/07/2023 alla presenza del custode giudiziario, l'appartamento è risultato occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come da dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà



4.2. Precedenti proprietari

//

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

//

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

//

- Misure Penali

//

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

//

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

//

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

- Iscrizioni



5.3. Eventuali note/osservazioni

//

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal [REDACTED] ta che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 124,7 per l'appartamento e cantina e 14,70 per il box

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 2.500,00

Alla data di richiesta all'amministratore non risultano spese condominiali insolute.

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Pratiche edilizie:**

Licenza edilizia N. 105/70, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 24/09/1970 con il n. 105/70 di protocollo, agibilità del 04/12/1972.

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.2. Conformità edilizia:

Non sono state rilevate difformità

7.3. Conformità catastale

Non sono state rilevate difformità

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici



si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (an-droni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimanono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto



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:

appartamento	mq.	83,40	100%	83,40
balcone	mq.	11,21	30%	3,36
cantina	mq.	7,80	25%	1,95
autorimessa	mq.	18,00	50%	9,00
		120,41		97,71
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradiziona-



le, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costrutto-ri, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

9.2. Fonti d'informazione

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 680/2013

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione, posto al piano rialzato, composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno, disimpegno e balcone ed annesso vano di cantina a piano seminterrato

Indirizzo: Via Trento, 3520013 Magenta, MI

Prezzo: 52.000,

Valore Ctu: 110.247,75

Prezzo Base d'Asta: 69.120,00

Distanza: 638.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/01/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 748/2013

Descrizione: Appartamento censito al catasto fabbricati di detto comune, al foglio 11, particella 93, sub. 16, cat. A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita Euro 118,78, piano 2., 1

Indirizzo: Vicolo Franco Parmigiani , 7 Magenta, MI

Prezzo: 17.280,00

Valore Ctu: 46.728,00

Prezzo Base d'Asta: 23.040,00

Distanza: 860.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 22/01/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 560/2013

Descrizione: Nel Condominio denominato "San Martino", appartamento sito a piano rialzato (primo fuori terra) composto da ingresso, tre vani, cucina, disimpegno, bagno e balcone con annessi vano di cantina e vano ad uso autorimessa entrambi a piano seminterrato.

Indirizzo: Via San Martino, 38 Magenta, MI:

Prezzo: 78.000,00

Valore Ctu: 109.217,92

Prezzo Base d'Asta: 85.000,00

Distanza: 1,061.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2023

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 1/2019

Descrizione: Lotto 5 - Abitazione con Box pertinenziale in Magenta (MI), Via Crivelli, 31. ,

Prezzo: 104.000,00

Valore Ctu: 83.625,00

Prezzo Base d'Asta: 83.625,00

Distanza: 1,082.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.193,00

Valore massimo: 1.275,00

Note: Città: Magenta

Zona: semiperiferica

Tipologia prevalente: abitazioni civili Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Provincia: MILANO



Comune: MAGENTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Stato conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Appartamento e box	A3 + C6	97,7	€ 1.300,00	127.023,00 €
Valore piena proprietà				€ 127.023,00

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, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 127.023,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-6.351,15 €
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	0,00 €
Spese condominiali insolute ultimo biennio	0,00 €
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 120.671,85
arrotondato	€ 121.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

//



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

//

* * * *

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo 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.

Parabiago, Milano, 24/08/2023

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale appartamento e cantina;
- 3) Planimetria catastale autorimessa;
- 4) Visura storica appartamento;
- 5) Visura storica autorimessa;
- 6) Rogito;
- 7) Planimetria da concessione edilizia;
- 8) Comunicazione amministratore e convocazione assemblea;
- 9) Bilancio consuntivo 2021/22 e riparto;
- 10) Riparto preventivo 2022/23 e riparto;
- 11) Regolamento condominiale;
- 12) Attestazione AdE inesistenza contratti di locazione;
- 13) Perizia copia privacy;
- 14) Attestati invio perizia;

