



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 653/2022

GIUDICE: **Dr. Roberto Angelini**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Massimo Panetti**

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)
via Don Milani 7



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano
e-mail: cavallo.10477@gmail.com
PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni.....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato.....	3
1.3. Identificazione catastale.....	3
1.4. Coerenze	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI	6
2.1 Inquadramento territoriale.....	6
2.2 Caratteristiche descrittive edificio.....	7
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati.....	9
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	10
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	10
2.6 Certificazioni idoneità statica	10
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	10
3. STATO OCCUPATIVO	11
3.1 Detenzione dei beni	11
3.2 Contratti di locazione	11
4. PROVENIENZA	11
4.1 Attuali proprietari	11
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	11
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	13
5.1.2 Misure penali	13
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite	13
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione	13
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	13
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	14
5.2.2 Iscrizioni	14
5.2.3 Pignoramenti	15
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	15
6.1 Informazioni condominiali	15
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	16
7.1 Pratiche edilizie	16
7.2 Conformità edilizia	16
7.3 Conformità catastale	16
7.4 Situazione urbanistica	17
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....	17
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	17
8.2 Calcolo della superficie commerciale.....	18
9. STIMA DEI BENI	18
9.1 Criterio di stima.....	18
9.2 Fonti di informazione.....	19
9.3 Calcolo del valore di mercato	20
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	20
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	20
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	20
12. ALLEGATI	21



INDICE SINTETICO

Lotto 1 _____ appartamento, cantina e box

Appartamento e cantina

Indirizzo e piano: _____ Pessano con Bornago (MI),
 _____ via Don Milani 7, scala E, piano 1° - S1
 Categoria: _____ A/3 abitazioni di tipo economico
 Tipologia: _____ appartamento 2 locali e cantina
 Dati Catastali: _____ foglio 10, particella 238, subalterno 14
 Diritto e quota: _____ proprietà 1/1
 Comproprietari: _____ no
 Stato di possesso: _____ occupato dalla proprietaria
 Creditori iscritti: _____ si
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ si
 Conformità catastale: _____ si
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ no
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: si, **clausole limitative valide fino al 29/03/2013**
 Superficie commerciale: _____ **57,00 m²**

Box

Indirizzo e piano: _____ Pessano con Bornago (MI),
 _____ via Don Milani 7, piano S1
 Categoria: _____ C/6 autorimessa
 Tipologia: _____ box
 Dati Catastali: _____ foglio 10, particella 238, subalterno 86
 Diritto e quota: _____ proprietà 1/1
 Comproprietari: _____ no
 Stato di possesso: _____ occupato dalla proprietaria
 Creditori iscritti: _____ si
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ si
 Conformità catastale: _____ si
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ si
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **15,00 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 128.700,00**



Immobile in Pessano con Bornago (MI) Via Don Milani 7

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Dr. Antonio Trotta, notaio in Pavia, in data 20/07/2022.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Pessano con Bornago (MI), via Don Milani 7, scala E, appartamento al piano 1° composto da: soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre vano cantina e vano autorimessa al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili di:

Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: NO

1.3. Identificazione catastale

Appartamento e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 10, particella 238, subalterno 14
 - **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 58,00 mq, superficie catastale totale escluso aree scoperte 55,00 mq, rendita € 234,99
 - **Indirizzo e piano:** Pessano con Bornago (MI), via Don Milani 7, P 1° - S1
- **Intestati:**

▪ **Situazione dell'unità immobiliare:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0727455 in atti dal 12/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 173955.1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/03/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

▪ **Situazione degli intestati:**

- 30/01/2011

Proprietà 1/1

Atto del 31/01/2011 Pubblico ufficiale NAPOLITANO MASSIMO Sede MELEGNANO (MI)
Repertorio - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

- 06/06/2009



Registrazione -

- 08/04/2002
C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE sede in MILANO (MI)
Proprietà per l'area fino al 06/06/2009
nata a
Proprietà superficaria 8/12 fino al 06/06/2009
nato o
nata a C
nata a
nato a
Proprietà superficaria 1/12 fino al 06/06/2009
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/04/2002 - UR Sede GORGONZOLA (MI)
Registrazione Volume 30 n. 21 registrato in data 02/08/2002 - SUCCESSIONE

- 08/04/2002
23
Proprietà superficaria 8/12 fino al 06/06/2009

Proprietà superficaria 1/12 fino al 06/06/2009
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/2002 - UR Sede GORGONZOLA (MI) Registrazione Volume 30 n. 21 registrato in data
Voltura r

- 26/11/1991

Proprietà 1/2 fino al 08/04/2002
SCRITTURA PRIVATA del 26/11/1991 Pubblico ufficiale QUAGGIA Sede MILANO (MI)
Repertorio \P Sede MILANO (MI) Registrazione registrato in data
OMPRAVENDITA Voltura 1 - Pratica n. dal
19/12/2001

- 18/02/1988

Proprietà fino al 26/11/1991
Documento del 18/02/1988 Voltura in atti dal 10/07/1991 Repertorio n.: 48964 Rogante CAPASSO MICHELE Sede MILANO (MI) Registrazione Sede MILANO (MI)

▪ Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
C.I.M.E.P.
Proprietà per l'area fino al 06/06/2009

Proprietà superficaria fino al 18/02/1988

Box

- **Dati identificativi:** foglio 10, particella 238, subalterno 86
- **Dati di classamento:** autorimessa C/6, classe 4, consistenza 14,00 mq, superficie catastale totale 14,00 mq, rendita € 29,64
- **Indirizzo e piano:** Pessano con Bornago (MI), via Don Milani 7, P S1



▪ **Intestati:**

▪ **Situazione dell'unità immobiliare:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0727524 in atti dal 12/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 174024.1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/03/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

▪ **Situazione degli intestati:**

- 30/01/2011

Proprietà 1/1

Atto del 31/01/2011 Pubblico ufficiale NAPOLITANO MASSIMO Sede MELEGNANO (MI)
Repertorio n. 68376 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

- 06/06/2009

nato a
nata
ata a
nato a

Proprietà 1/4 fino al 31/01/2011

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/06/2009 - UR Sede MILANO (MI)
Registrazione - Pratica n. MI1024828 in atti
dal 09/11/2009

- 08/04/2002

C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE sede in
MILANO (MI)

Proprietà per l'area fino al 06/06/2009

Proprietà superficaria 8/12 fino al 06/06/2009

nato
ata
ata
nato

Proprietà superficaria 1/12 fino al 06/06/2009

RETIFICA DI INSTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/04/2002 - UR Sede GORGONZOLA (MI)
Registrazione Volume 30 n. 21 registrato in data 02/08/2002 - SUCCESSIONE
Voltura Pratica

- 08/04/2002

ata CANDELA (FG) il 26/04/1923

Proprietà superficaria 8/12 fino al 06/06/2009

nato
ata
nato
nato

Proprietà superficaria 1/12 fino al 06/06/2009

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/2002 - UR Sede
GORGONZOLA (MI) Registrazione Volume 30 n. 21 registrato in data
Voltura - Pratica r

- 26/11/1991

a



nato

Proprietà 1/2 fino al 08/04/2002

SCRITTURA PRIVATA del 26/11/1991 Pubblico ufficiale QUAGGIA Sede MILANO (MI)
Repertorio AP Sede MILANO (MI) Registrazione : Registrato in data
1 - COMPRAVENDITA Voltura n.

- 18/02/1988

Proprietà fino al 26/11/1991

Documento del 18/02/1988 Voltura in atti dal Repertorio Rogante
CAPASSO MICHELE Sede MILANO (MI) Registrazione Sede MILANO (MI) Volume

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

C.I.M.E.P.

Proprietà per l'area fino al 06/06/2009

l)

Proprietà superficaria fino al 18/02/1988

Note: nella visura catastale sono indicati numero civico errato (n. 17) e scala errata (B).
I riferimenti corretti sono civico 7 e scala E.

Allegato 1: visure storiche sub. 14 e sub. 86

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altra proprietà e ballatoio comune, altra proprietà, prospetto su parti comuni, altra proprietà;
- **della cantina:** corridoio comune; cantina di proprietà di terzi; corridoio comune;
- **del box:** enti comuni, autorimessa di proprietà di terzi; corsia di manovra comune, autorimessa di proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Pessano con Bornago (MI), via Don Milani 7

nel territorio della Martesana, 18 km a nord - est dal centro di Milano, territorio comunale attraversato dal torrente Molgora

Fascia/Zona: decentrata

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

Attrazioni paesaggistiche/storiche: Villa Longhi, parco e Villa Prinetti, Villa Castiglioni Negroni Prati Morosini, la chiesa di Bornago, palazzo Longhi, naviglio Martesana, filanda e numerose cascine storiche

Servizi di zona (nel raggio di 1 km): negozi, scuole, Municipio, piscina e centro sportivo

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- metropolitana: MM2 - fermata Gorgonzola - distanza 3000 m - collegamento con autobus Z315;
- autobus: linea Z315 - fermata c.so Europa/via Manzoni - distanza 600 m;
- strade: SP13 direzione TEEM - distanza 3200 m. - autostrada A58 tangenziale esterna Milano, casello Pessano con Bornago





Inquadramento territoriale - vista dell'area e individuazione fabbricato e accesso

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, è stato costruito negli anni '80 ed è costituito da un edificio in linea di tre piani fuori terra, oltre a un piano interrato, con ampio giardino interno.

Il piano interrato è occupato dalle cantine, dai box e locali tecnici.

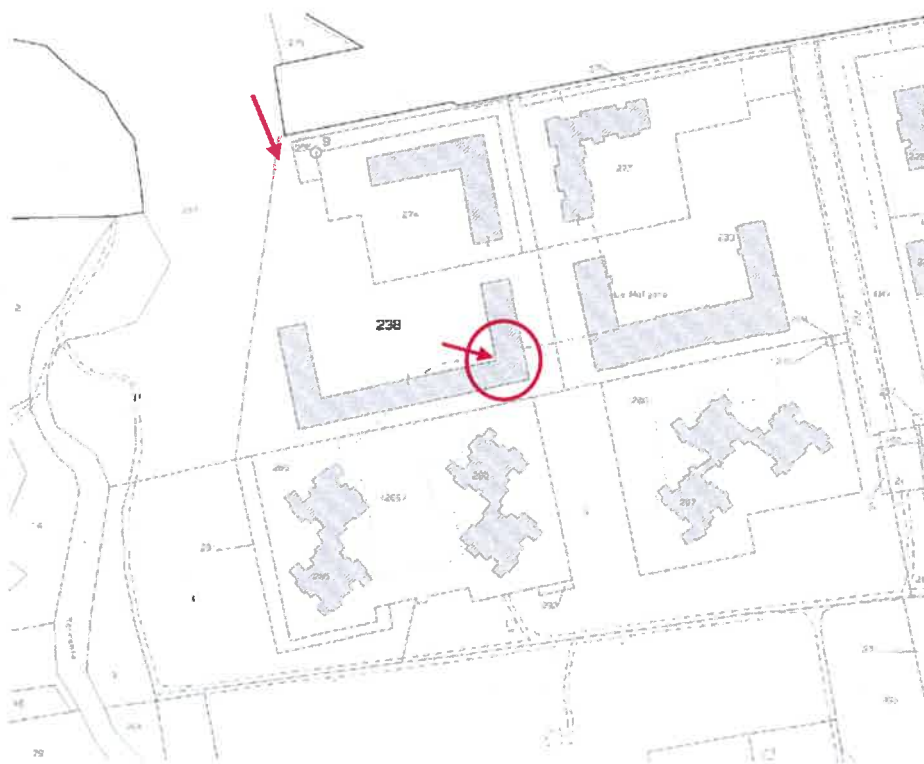
La posizione del fabbricato è decentrata, ma l'accessibilità al quartiere è buona ed è facilmente raggiungibile in auto.

Lo stato manutentivo delle parti esterne ed interne del fabbricato (cortile, accessi comuni e scale), è discreto.

Struttura a telaio (travi e pilastri in cemento armato), solai misti in laterizio e cemento armato, muri perimetrali in laterizio a doppia cassa con interposta coibentazione, copertura a falde con struttura in cemento armato e manto in tegole di laterizio tipo portoghese, scale in cemento armato, prospetti finiti con intonaco plastico colore chiaro.

Portineria e ascensore assente.





Estratto planimetria catastale: individuazione immobile scala E - accesso da via Don Milani 7



accesso fabbricato scala E - corso manovra box

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).



Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Pavimentazione esterna: blocchetti cemento e lastre cemento	Buono
Portone ingresso: alluminio e vetro	Normale
Scala interna: pedate e alzate in pietra, pianerottoli in grès, corrimano ferro verniciato	Buono
Manto copertura: a falde, laterizio (condizioni manutenzione non visibili)	---
<i>impianti:</i>	
<i>Electrico:</i> si	Normale
<i>Termico:</i> autonomo	Normale
<i>Idrico:</i> si	Normale
<i>Citofonico:</i> si	Normale
<i>Ascensore:</i> no	---
<i>Rete fognaria:</i> si	Normale
<i>strutture:</i>	
<i>Solai interpiano:</i> latero-cemento	Normale
<i>Strutture verticali:</i> travi e pilastri in cemento armato	Normale
<i>Copertura:</i> struttura in cemento armato	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

appartamento e cantina

stato conservativo

Piano 1° - S1

Esposizione: unica sud-est

Piano 1° - h. 270		
Soggiorno-cottura	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: legno con vetrocamera, persiane legno	Normale
	Porte interne: legno - porta ingresso legno	Normale
	Impianti: elettrico, idrico, riscaldamento autonomo	Normale
Camera	Pavimentazione: grès	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: legno con vetrocamera, persiane legno	Normale
	Porte interne: legno	Normale
	Impianti: elettrico, riscaldamento autonomo	Normale
Bagno	Pavimentazione: ceramica	Normale



	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: senza aperture verso esterno, finestra a vasistas verso la camera da letto (non a norma), ventola per ricambio aria	---
	Porte interne: legno	Normale
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento autonomo	Normale
	Sanitari: wc, bidet, lavabo, vasca, attacco lavatrice	Normale
Balcone	Pavimentazione: piastrelle in grés	Normale
	Parapetto: in cemento, tende da sole	Normale
Piano S1		
Cantina	Pavimentazione: cemento	Normale
	Rivestimenti interni: intonaco rustico cemento	Normale
	Soffitti: intonaco rustico cemento	Normale
	Porta: ferro	Normale
	Impianti: elettrico	Normale
Box	Pavimentazione: cemento	Normale
	Rivestimenti interni: cemento tinteggiato	Normale
	Soffitti: cemento tinteggiato	Normale
	Porta: ferro verniciato, apertura basculante apertura manuale	Normale
	Impianti: elettrico	Normale

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Attualmente non risulta registrato nella banca dati CENED.

Fino al 11/01/2021 era registrato con ACE in classe E.

2.5 Certificazioni conformità impianti

Libretto caldaia: codice impianto R17JG94596180403 del 04/05/2020, ultimo rapporto controllo del 06/10/2022.

Impianto elettrico: certificazione non disponibile.

2.6 Certificazioni idoneità statica

Certificato collaudo opere in cemento armato depositato al Genio Civile di Milano in data 23/05/1982 n. protocollo 035081.

Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco di Milano in 23/05/1982 n. protocollo 136918.

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: NO - appartamento ubicato al piano primo senza ascensore, scala condominiale adattabile con montascale.

Box auto e cantina: accessibili direttamente al piano S1.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Il sopralluogo è stato effettuato in data 13/05/2024 alla presenza del custode giudiziario Avv. Massimo Panetti.

L'immobile è occupato dalla proprietaria e tre familiari, tra cui il nipote minorenni e l'ex coniuge gravemente malato.

3.2 Contratti di locazione

Per il soggetto , non risultano contratti di locazione o comodato in qualità di dante causa inerenti le unità immobiliari pignorate.

Allegato 3: ricerca locazioni AE

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Proprietà 1/1

ATTO DI COMPRAVENDITA

31/01/2011 - compravendita a rogito Dr. Massimo Napolitano di Melegnano (MI), repertorio n.

- trascritto a Milano 2 ai nn.

Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

A favore:

Contro:

G502 - PESSANO CON BORNAGO (MI) - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 10 Particella 238 Subalterno 14

A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - consistenza 3,5 vani - via Don Lorenzo Milani 17 - scala B - piano 1

Immobile n. 2

Foglio 10 Particella 238 Subalterno 86

C6 - autorimesse - consistenza 14 mq - via Don Lorenzo Milani 17 - piano S1

Nota: via Don Lorenzo Milani n. 7 (catastalmente n. 17)

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Premesso che tra la società . con sede in Milano, il **Comune di Pessano con Bornago** ed il **C.I.M.E.P.** Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare è stata stipulata una convenzione, ai sensi dell'art. 35, settimo comma, della legge 22.10.1971 n. 865, atto a rogito del notaio Ernesto Vismara di Giussano il 29/03/1983, rep. n. 4289/724, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 15/07/1983 ai nn. 43220/34662, con la quale il C.I.M.E.P. ebbe a concedere alla predetta società il diritto di superficie sulle aree a parte del lotto PB/2 bis-34, poste in comune di Pessano con Bornago e individuate nel Catasto Terreni come segue: foglio 10 - mappali 237 parte, 238 parte e 239 parte; la durata della concessione è stata fissata in anni novanta avendo inizio il giorno stesso della stipula in data 29.03.1983; l'indicata società



successivamente ha realizzato su parte delle aree ottenute in concessione, e precisamente sul mapp. 238, un fabbricato servito da sei scale, avente accesso dal civico n. 7 di via Don Lorenzo Milani.

Con atto in autentica del notaio Michele Capasso di Milano in data 18/02/1988, rep. n. 48964 e trascritto a Milano 2 in data 8/03/1988 ai nn. 19776/14611 il signor _____ ha acquistato la proprietà superficaria degli immobili in oggetto.

Con atto in autentica del notaio Luciano Quaggia di Milano in data 26/11/1991, rep. n. 90792, i signori _____ hanno acquistato la proprietà superficaria degli immobili in oggetto.

Atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 19/12/1991 ai nn. 98550/71640.

In data 8 aprile 2002 è deceduto il signor _____, lasciando a succedergli per legge il coniuge _____ ed i figli _____

Certificato di denunciata successione

MI2 trascrizione del 03/09/2003 - registro Particolare _____ registro Generale
repertorio

Accettazione tacita di eredità

MI2 trascrizione del 04/02/2011 - registro particolare _____ registro generale
Pubblico ufficiale Napolitano Massimo - repertorio

Con atto a rogito del notaio Sergio Vecchioni di Milano in data 22/06/2005, rep. n. 57483/9423, di cui al successivo art. 6 del presente atto, il **Comune di Pessano con Bornago**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45, 46 e 47, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, ha ceduto ai signori _____

_____, la quota di comproprietà millesimale dell'area nuda comune e dell'area su cui sorge il fabbricato in oggetto.

Il Comune di Pessano con Bornago, nel cedere la quota di comproprietà della sopra indicata area ha ritenuto di mantenere valide ed inalterate, fino a tutto il 29 marzo 2013, le altre clausole convenzionali limitative della circolazione dei cespiti in oggetto contenute nella sopra citata convenzione per notaio Ernesto Vismara di Giussano in data 29/03/1983, rep. n. 4289/724.

La suddetta convenzione è stata trasformata, dunque, in forza della convenzione a rogito del notaio Sergio Vecchioni di Milano in data 22/06/2005, rep. n. 57483/9423, in una convenzione "Bucalossi", ai sensi della L. 10/1977.

Atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 18/07/2005 ai nn. 108623/55710.

In data 6 giugno 2009 è deceduta _____ lasciando a succederle per legge i figli _____

Certificato di denunciata successione

MI2 trascrizione del 16/02/2010 - registro particolare _____ registro generale
repertorio _____ del _____

Accettazione tacita di eredità

MI2 trascrizione del 04/02/2011 - registro particolare _____ registro generale
Pubblico ufficiale Napolitano Massimo - repertorio _____ del _____

Pertanto, in conseguenza di quanto precede, nonché dell'atto a rogito del notaio Sergio Vecchioni di Milano, sopra citato, i signori _____ sono divenuti pieni proprietari degli immobili in oggetto.



Con atto in autentica del notaio Massimo Napolitano di Melegnano in data 31/01/2011, rep. n. _____ ha acquistato la piena proprietà degli immobili in oggetto.

Allegato 4: copia atto provenienza 2011

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Convenzione edilizia

tra la società _____, con sede in Milano, il **Comune di Pessano con Bornago** ed il **C.I.M.E.P.** Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare è stata stipulata una convenzione, ai sensi dell'art. 35, settimo comma, della legge 22.10.1971 n. 865, atto a rogito del notaio Ernesto Vismara di Giussano in data 29/03/1983, rep. n. 4289/724, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 15/07/1983 ai nn. 43220/34662, con la quale il C.I.M.E.P. ebbe a concedere alla predetta società il diritto di superficie sulle aree a parte del lotto PB/2 bis-34, poste in comune di Pessano con Bornago e individuate nel Catasto Terreni come segue: foglio 10 - mappali 237 parte, 238 parte e 239 parte; la durata della concessione è stata fissata in anni novanta avendo inizio il giorno stesso della stipula in data 29/03/1983.

Nella sopracitata convenzione erano previste determinate condizioni alle quali erano sottoposti i trasferimenti degli alloggi e precisamente:

- il divieto di alienazione e di costituzione di diritti reali di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di prima cessione;
- l'esistenza in capo agli acquirenti ed ai loro aventi causa dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare;
- un criterio per la determinazione del prezzo della prima vendita e delle successive alienazioni, esclusivamente per gli alloggi, non per le autorimesse, in forza del quale il prezzo massimo delle alienazioni deve essere calcolato aggiungendo al valore della prima assegnazione una quota pari all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, prezzo da diminuire in base alla percentuale di deprezzamento determinato dall'età dell'edificio.

Il Comune di Pessano con Bornago, nel cedere la quota di comproprietà della sopra indicata area ha ritenuto di mantenere valide ed inalterate, fino a tutto il 29 marzo 2013, le altre clausole convenzionali limitative della circolazione dei cespiti in oggetto contenute nella sopra citata convenzione per notaio Ernesto Vismara di Giussano in data 29/03/1983, rep. n. 4289/724.

La suddetta convenzione è stata trasformata, dunque, in forza della convenzione a rogito del notaio Sergio Vecchioni di Milano in data 22/06/2005, rep. n. 57483/9423, in una convenzione "Bucalossi", ai sensi della L. 10/1977.

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta



5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Contro:

A favore: **BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. - Lodi**

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

06/05/2011 - concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Massimo Napolitano - Melegnano, repertorio n.

11/05/2011 - trascritto a Milano 2 ai nn.

Capitale: € 108.651,29

Tasso interesse annuo: 2,864%

Totale: € 217.302,00

Spese: € 108.650,71

Durata: 25 anni

Unità negoziale n. 1

G502 - PESSANO CON BORNAGO (MI) - Catasto Fabbricati

Immobile n. 1

Foglio 10 Particella 238 Subalterno 14

A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 3,5 vani - Via Don Lorenzo Milani 17

Scala B - Piano 1 S1

Immobile n. 2

Foglio 10 Particella 238 Subalterno 86

C6 - AUTORIMESSE - Consistenza 14 mq - Via Don Lorenzo Milani 17 - Piano S1

Ipoteca legale

Contro:

A favore: **EQUITALIA NORD S.P.A. - Milano**

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

25/08/2014 - RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), repertorio n.

05/09/2014 - trascritto a Milano 2 ai nn.

Capitale: € 36.576,94

Totale: € 73.153,88

Unità negoziale n. 1

G502 - PESSANO CON BORNAGO (MI) - Catasto Fabbricati

Immobile n. 1

Foglio 10 Particella 238 Subalterno 14

A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 3,5 vani

Immobile n. 2

Foglio 10 Particella 238 Subalterno 86

C6 - AUTORIMESSE - Consistenza 14 mq

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Contro:

A favore: **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA - Roma**

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

29/09/2016 - ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, repertorio n.

30/09/2016 - trascritto a Milano 2 ai nn.

Capitale: € 119.877,62

Totale: € 239.755,24

Unità negoziale n. 1

G502 - PESSANO CON BORNAGO (MI) - Catasto Fabbricati

Immobile n. 1

Foglio 10 Particella 238 Subalterno 14

A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 3,5 vani

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo



Immobile n. 2
Foglio 10 Particella 238 Subalterno 86
C6 - AUTORIMESSE - Consistenza 14 mq

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro: .

A favore: **BANCO B.P.M. S.p.a. - Milano**

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

11/06/2022 - Ufficiali Giudiziari Milano, repertorio n.

14/07/2022 - trascritto a Milano 2 ai nn.

Unità negoziale n. 1

G502 - PESSANO CON BORNAGO (MI) - Catasto Fabbricati

Immobile n. 1

Foglio 10 Particella 238 Subalterno 14

A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 3,5 vani - Via Don Lorenzo Milani 17

Scala B - Piano 1 S1

Immobile n. 2

Foglio 10 Particella 238 Subalterno 86

C6 - AUTORIMESSE - Consistenza 14 mq - Via Don Lorenzo Milani 17 - Piano S1

Allegato 5: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il Condominio è amministrato da Studio Francesconi di Francesconi Roberto S.a.s. che ha inviato le seguenti informazioni:

- l'assemblea dei Condomini ha approvato interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato Bonus110%-90%-50% che non sono stati ultimati. Il Condominio ha intrapreso un'azione legale nei confronti dell'appaltatore che rivendica il pagamento di una somma notevole non corrispondente alle opere eseguite.

Al momento non è ancora possibile quantificare l'eventuale quota-parte che in fase di stesura del consuntivo verrà attribuita alle unità immobiliari riportate in oggetto in relazione a detta gestione straordinaria. In relazione a detta gestione, per le unità immobiliari indicate sono pervenuti importi complessivi per € 155,97 a titolo di quota parte dei soli interventi di cui a Bonus Facciate 90%.

Spese annue di gestione	€ 775,48 abitazione € 65,07 box
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio 2022/2023	€ 461,87
Spese straordinarie già deliberate/quota	SI
Interventi straordinari non ancora deliberati	NO
Cause in corso	SI
Problematiche strutturali, impiantistiche, altro	---
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	NO
Regolamento condominio	SI
Millesimi di proprietà	12,31/1000 abitazione 2,18/1000 box



Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Allegato 6: informazioni condominiali

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'ufficio tecnico del Comune di Pessano con Bornago (MI)

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, è stato realizzato in esecuzione ed in piena conformità della concessione edilizia n. 95/1981 protocollo n. 6302, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pessano con Bornago in data 3/05/1982, successive varianti del 17/05/1983, 6/03/1984, 13/08/1984 e 5/10/1984 e dichiarato abitabile con provvedimento in data 14/03/1985.

Le varianti del 13/08/1984 e 5/10/1984 non sono state reperite tra i documenti archiviati dall'Ufficio Tecnico Comunale

Modifiche successive: nessuna.

Allegato 7: pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato durante il sopralluogo del 13/05/2024 risulta, nella distribuzione interna, **non conforme** all'ultima variante reperita in archivio e visionata dalla scrivente (variante del 6/03/1984). Le successive varianti del 13/08/1984 e 5/10/1984 non sono state reperite.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 14/03/1985 con verbale dell'ufficiale sanitario del 27/10/1984 e con verbale dell'ufficio tecnico del 27/10/1984 e la distribuzione interna dei vani risale a quella data.

Inoltre, nel bagno sono state realizzate due finestre a nastro a ridosso del soffitto, una delle due è apribile a vasistas verso la camera da letto. Non è ammessa questa soluzione (bagno senza aperture esterne, comunicante con la camera da letto) perché non è conforme ai requisiti igienico-sanitari. La finestra deve essere modificata e non può essere apribile.

Box e cantina conformi.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---

Oblazione da versare al Comune: ---

Pratiche edilizie: ---

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto delle unità immobiliari rilevato durante il sopralluogo del 13/05/2024 risulta **conforme** alle planimetrie catastali in atti del 04/03/1986.

Aggiornamento catastale: ---



7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Pessano con Bornago - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

Ambiti del tessuto consolidato: area a prevalente destinazione residenziale If 1,8 mc/mq

Ambito residenziale urbano di seconda espansione

Vincoli: beni paesaggistici D.Lgs. n°42/2004 art. 142 lettera c), Torrente Molgora (150 metri)

Sensibilità paesistico ambientale: classe 3 - media

Fattibilità geologica: effetti di amplificazione scenario Z4a

Grado di vulnerabilità dell'acquifero superficiale: vulnerabilità media

Conformità urbanistica: SI

Osservazioni

Il fabbricato risulta realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata, le clausole convenzionali limitative erano valide fino al 29/03/2013.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- Delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;



- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenti sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Appartamento	53,00	1,00	53,00
Balcone	10,27	0,30	3,08
Cantina	2,65	0,25	0,66
	65,92		56,74
Box	14,85	1,00	14,85

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari (compravendite) dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).



La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (caratteristiche e livello di manutenzione in data: 13/05/2024).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2023 - gennaio 2024)
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2023.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione maggio 2024

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Pessano B., piazza Trento e Trieste	bilocale, 1° no ascensore ristrutturato	45,00	€115.000,00
Pessano B., via Falcone e Borsellino	bilocale, 1° ascensore recente, cantina	60,00	€158.000,00
Pessano B., via della Fornace 7	bilocale, 1° no ascensore recente, cantina e box	45,00	€105.000,00
Pessano B., viale Fulvio Testi 34	bilocale, 1° ascensore recente, cantina e box	50,00	€143.000,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita sono compresi:

- appartamenti recenti: €/m² 2.300,00 - 2.500,00 (con pertinenze: box e cantina)

PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate

pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia settore EST" - 2° semestre 2023:
 - appartamenti recenti - periferia €/m² 1.100,00 - 1.600,00
 - box - periferia € 14.000 - 16.000
- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2023 - Pessano con Bornago
 - Fascia/Zona: centrale/intero centro urbano - codice zona: B1
 - tipologia prevalente: abitazioni civili
 - abitazioni economiche - normale €/m² 1.150,00 - 1.500,00
 - box €/m² 750,00 - 1.200,00
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate
 - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2023 - gennaio 2024)
 - Pessano con Bornago, via Don Milani 7 - segmento immobiliare entro 500 m:
 - I risultati della ricerca hanno evidenziato nel segmento immobiliare n. 32 atti di vendita relativi a 64 immobili residenziali con pertinenze, in particolare nella categoria A/3 (appartamenti con pertinenze):



n. 7 atti di vendita con superfici da 57 a 72 mq, con pertinenze (box e cantina)

Prezzo di vendita: min €/m² 1.700,00 - max 2.100,00

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: periferica

Accessibilità trasporti: normale

Regime del suolo: area demaniale in convenzione

Livello di manutenzione: normale

Nella destinazione d'uso attuale, nel segmento immobiliare di riferimento può essere considerato per la piena proprietà di un'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **€/mq 2.100,00**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Appartamento e cantina	A/3	57,00	€ 119.700,00
Box	C/6	15,00	€ 16.000,00
Totale			€ 135.700,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 136.000,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.800,00**

Spese condominiali ultimo biennio **€ 461,87**

Spese regolarizzazione edilizia, catastale **---**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 128.738,00**

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 128.700,00
(proprietà 1/1)

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento dell'immobile: è dotato di unico accesso e unico servizio igienico, dimensioni ridotte.



Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 13/05/2024

L'esperto nominato

Data della valutazione: 27/05/2024

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 05/06/2024



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito. Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si 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 forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni AE
4. Allegato 4 - atto provenienza 2011
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - informazioni condominiali
7. Allegato 7 - pratiche edilizie
8. Allegato 8 - fotografie

