

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 614-2024**

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità imm. residenziale in Milano (MI), via Remo la Valle 1



**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** arch.marchesi@gmail.com  
**Pec:** barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Bene in Milano (MI), Remo La valle 1

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **509**, particella **77**, subalterno **17** -piano 5

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato che ivi risiede con la sua famiglia

**Contratti di locazione:** assenti

**Comproprietari non esegutati**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO**

da libero: **€ 144.000,00**

da occupato: non ricorre il caso



## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale, posta al piano quinto di fabbricato condominiale in via Remo la Valle 1, composta da ingresso, ripostiglio, disimpegno, locale giorno con angolo cottura, antibagno e bagno finestrato, camera con vano rip. con sovrastante soppalco portante, due balconi.

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

Pignoramento promosso da [REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile a carico dell'esecutato.

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

**Comune di Milano**

**intestazione:**

[REDACTED] – proprietà  
1/1

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo economico: Fg.509 Mapp. 77, Sub. 17, Cat A/3**, - classe 3 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale 53 mq - totale escluse aree scoperte 51 mq - rendita € 469,81 – VIA REMO LA VALLE n. 1 Piano 5 (note: già Via Inganni 13)

Derivante da:

- VARIAZIONE del 24/07/2019 Pratica n. MI0256929 in atti dal 25/07/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71719.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 11/03/2003 pratica n. 294368 in atti dal 11/03/2003 collegamento mappa revisionata (n. 15205.1/2003)

Derivante da Fg.20 Mapp.13908 Sub.17

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

altra proprietà, via Inganni, altra proprietà per due lati, vano scala ed enti comuni. 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, scheda catastale attuale e scheda catastale soppressa)*

##### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei 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

In Comune di MILANO

**Caratteristiche zona:** periferica, Lorenteggio/Giambellino, a traffico locale con parcheggi sufficienti

**Area urbanistica:** La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

**Principali collegamenti pubblici:**

Linea Autobus n. 50 (Cairoli - Lorenteggio) - Linea Tram n. 14 (P. le Cimitero Maggiore - Lorenteggio) - Linea Autobus n. 64 (Lorenteggio - Bonola) - Passante Ferroviario 'San Cristoforo' - Linea Metropolitana M4 Tirana.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,5 dal collegamento al raccordo dell'Autostrada A7 (Milano-Genova)

**Servizi offerti dalla zona:** Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciali.



vista dall'alto da google maps

### 2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il bene oggetto della presente è parte di un complesso condominiale, realizzato negli anni '50, posto in zona periferica ovest del comune.

Trattasi di fabbricato di 6 piani fuori terra oltre il piano terra a negozi, oltre a due corpi di fabbrica di 1 e 2 piani e cortile interno. Con accesso da cancello pedonale sulla Via Remo la Valle, con fronte principale sulla via Inganni.



Con facciate intonacate e verniciate con rivestimento in pietra sino al piano primo; portoncino di ingresso in alluminio anodizzato e vetri smerigliati; scala interna a rampe parallele con gradini in granigliato di marmo.

Non presente ascensore

Non presente servizio di portineria

Il complesso dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione sufficiente. Si rilevano, al sopralluogo, problematiche relative a materiali/rifiuti accatastati nel cortiletto comune ed in alcuni spazi comuni,

### **CORPO A- sub. 27 abitazione**

L'unità in oggetto è posta al piano 5° del fabbricato, con singolo affaccio a nord/est sulla via Inganni ed è risultata composta, al sopralluogo, da ingresso controsoffittato, ripostiglio, disimpegno controsoffittato a varie quote, locale giorno al cui interno è presente angolo cottura, antibagno e bagno finestrato in parte controsoffittato ad uso ripostiglio in quota, locale camera al cui interno è presente una piccola porzione soppalcata con scaletta in legno, due balconi, Non dotato di vano cantina/solaio.

H. interna netta circa 2.95 mt.

Porta di primo ingresso di tipo blindato; infissi esterni in parte in legno verniciati bianchi con vetri singoli e in parte in alluminio con doppi vetri smerigliati, tapparelle in pvc; pavimentazioni in piastrelle di ceramica a meno del locale camera con pavimentazioni in parquet con liste posate in diagonale a correre; pareti intonacate e finteggiate a meno delle pareti del locale bagno rivestite in piastrelle di ceramica e della parte dell'angolo cottura; porte interne a battente tamburato legno finitura noce;

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica ed eventuale messa a norma.

Impianto di riscaldamento del tipo condominiale con caloriferi, impianto acqua calda sanitaria autonomo con boiler elettrico in bagno. Certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica ed eventuale messa a norma.

Presente citofono

Nel locale bagno presenti alcuni segni di umidità/infiltrazioni nella parete verso l'esterno, così come nel locale giorno nella parete verso l'esterno.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

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, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

## **2.3. Certificazioni energetiche**

### **CORPO A**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di valido Attestato di Prestazione Energetico.



Dati pratica		Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
Codice Identificativo APE	1614600981213		509	77	17
Registrato il	09/02/2013				
Valido fino a	09/02/2023				
Note	APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER				
Inizio dell'edificio	VIA REMO LA VALLE, 1				
Provincia e comune catastale	MILANO, MILANO				

## 2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute certificazioni.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 16.09.2024, unitamente al custode nominato si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista, metrico e fotografico.

L'unità è risultata occupata dall'esecutato che ivi risiede e dalla sua famiglia

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Da riscontro Agenzia Entrate, a seguito di interpello, non risultano contratti di locazione in essere per l'unità in oggetto

*(all. Sotto A: risposta assenza contratti Agenzia Entrate)*

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 09.07.24, 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 1, per subalterno con estrazioni di note, alla data del 03.09.24, **(all. B-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

- All'esecutato la quota dell'intero in piena proprietà del bene in oggetto (di cui al foglio 509 particella 77 sub 17 - unità precedente identificata al Foglio 20 Particella 13908 Subalterno 17) è pervenuta [REDACTED] per atto di compravendita del 16/12/2019 Numero di repertorio [REDACTED] 1 [REDACTED] in Milano **trascritto a Milano 1 il 30/12/2019 ai nn. [REDACTED]**

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

*(copia conforme titolo telematico Sister reperito dalla scrivente + nota di trascrizione all. B1 - Provenienze)*

### 4.2. Proprietà al ventennio

- [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foglio 20 Particella 13908 Sub. 17, è pervenuta per atto di compravendita del 20/05/1996 Numero di repertorio [REDACTED] in Milano **trascritto a Milano 1 il 27/05/1996 ai nn. [REDACTED] da [REDACTED]**

*(nota di trascrizione estratta 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 09.07.24, 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 1, per subalterno con estrazioni di note, alla data del 03.09.24, (**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** concessione a garanzia di mutuo fondiario **iscritta a Milano 1 ai NN.** [redacted] **del 30/12/2019**, atto Notaio [redacted] 16/12/2019 Numero di repertorio [redacted], a favore [redacted] a carico dell'esecutato gravante sulla piena proprietà del bene in oggetto.  
capitale E 100.000,00 Totale E 200.000,00 Durata 25 anni
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento** del 01/06/2024 [redacted] **trascritto a Milano 1 il 09/07/2024** [redacted] a favore [redacted] a carico dell'esecutato gravante sulla piena proprietà del bene in oggetto.  
(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)
- **Altre trascrizioni**  
/
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**  
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie con estrazione di note alla data del 03.09.2024 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici e note estratte, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)



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

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi) se necessario, eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si riporta come da riscontro del 20.11.24 sempre a mezzo mail dall'amministratore (che è recentemente subentrato e riporta di star ancora studiando la documentazione ricevuta dal vecchio amministratore) con documentazione [REDACTED]

"Il consuntivo gestione 01/04/2022 - 31/03/2023 si è chiuso con un debito da parte del s [REDACTED] di € 4.654,15 (allego il consuntivo).

per la gestione 01/04/2023 - 31/03/2024 sono state chieste rate per un totale di € 1.889,77 che non sono state pagate e per la gestione 01/04/2024 - 31/05/2025 è stata richiesta una sola rata di € 420,00 che non è stata pagata."

Verranno detratti euro 1.889,77+ euro 420,00 = 2.309,77

Si rimanda alla lettura del verbale di assemblea condominiale straordinaria del 16.07.24 con riparti consuntivi allegati anche in relazione alle problematiche del condominio.

Dalla documentazione allegata si evincono i millesimi di proprietà pari a 28

Si allega il regolamento di condominio ricevuto dall'amministratore alla cui lettura si rimanda.

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

(mail di richiesta all'amministratore del condominio con e-mail di risposta e documentazione ricevuta; all. A - Informazioni condominiali)





## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT in "TRF / Tessuto urbano di recente formazione"

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano e del Consiglio di Zona 6, a seguito di istanza accesso atti edilizi

- Licenza per Opere edilizie N. 2375 atti 105563/18120/50 rilasciata dal Comune di Milano in data 08.09.1950 per costruzione muro di cinta e fabbricato di tre piani fuori terra ad uso abitazione
- Licenza per Opere edilizie N. 2395 atti 130521/18850/50 rilasciata dal Comune di Milano in data 11.09.1950 per sopralzo di tre piani ad uso abitazione
- Licenza per Opere edilizie N. 3234 atti 180363/35354/50 rilasciata dal Comune di Milano in data 11.12.1950 per sopralzo di un piano ad uso abitazione in aggiunta alle opere autorizzate con licenza atti 130521/18850/50
- Licenza per Opere edilizie N. 1087 atti 48827/1178/51 rilasciata dal Comune di Milano in data 19.05.1951 per costruzione fabbricato di due piani fuori terra ad uso magazzino ed abitazione, in aggiunta alle opere autorizzate con licenza sopralzo di un piano ad uso abitazione in aggiunta alle opere autorizzate con licenza atti 180363/35354/50
- Licenza di Occupazione N. 506 rilasciata in data 10.11.1966 atti 183809/35112/65

Successivamente, per l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta quanto segue:

- CILA a Sanatoria protocollata in data 24.07.2019 PG 331188/19, WF 28387/19, da Mancosu Giampietro, per demolizione e ricostruzione tavolati interni con conseguente diversa distribuzione spazi interni, creazione di controsoffitti in cartongesso.

*(Pratiche citate con stralci grafici significativi, all. sotto C- Edilizia)*

### 7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai titoli edilizi ed alla scheda catastale in atti al NCEU del 2019 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie 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:



Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <i>sirca</i>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <i>sirca</i>
abitazione di tipo economico	sup. lorda di pavimento	51,00	100%	51,00
balcone	sup. lorda di pavimento	7,70	30%	2,31
<b>TOTALE</b>		<b>58,70</b>		<b>53,31</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>53,00</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 % ininfluenza ai fini della stima).

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

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, 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.

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.

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

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2024 – Fascia/zona:- Periferica/LORENTEGGIO,INGANNI,BISCEGLIE
  - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo dicembre '22-dicembre '23 – raggio di 100 mt.

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 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:

**9.3. Valutazione:**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	53,00	€ 2.900,00	€ 153.700,00
			<b>€ 153.700,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5 % come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**LOTTO UNICO**

- Valore € 153.700,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 7.685,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: come ricevute dall'amministratore -€ 2.309,77

*N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.*

€ 143.705,23

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 144.000,00</b> <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato con titolo - non ricorre il caso	

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITÀ 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, 21.11.24

l'Esperto nominato  
arch. Barbara Marchesi

**ALLEGATI**

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

**Allegato A –informazioni condominiali**

- risposta Agenzia Entrate assenza contratti; mail di richiesta all' amministratore di condominio con mail di risposta e documentazione ricevuta

**Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- Nota di trascrizione del pignoramento;  
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per senza restrizioni + note estratte;

**Allegato B1 - provenienze**

Copia Atto di provenienza e nota di trascrizione, precedente nota di trascrizione al ventennio

**Allegato C - catasto**

- Estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU e scheda catastale soppressa

**Allegato C - edilizia**

- pratiche citate con stralci grafici significativi

**Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

