

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG xxxxx

Giudice delle Esecuzioni: **xxxxxx**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO in Trezzo sull'Adda via Guarnerio 22
unità residenziale cat. A/3 + unità cantina + unità box



Esperto alla stima:

Email:

Pec:

INDICE SINTETICO

Beni in Trezzo sull'Adda via Guarnerio 22

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Corpo A

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

Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 89 Sub.: 703**

Corpo B

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

Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 89 Sub.: 702**

Corpo C

Categoria: **C6** [box/autorimessa]

Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 127 Sub.: 5**

Contratti di locazione in essere

Corpi A + B +C

In attesa riscontro Agenzia Entrate

Comproprietari non esegutati

nessuno

LOTTO UNICO

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 134.000,00

da occupato: /

PREMESSE:

Trattasi di procedura gravante sulla piena proprietà di unità immobiliare residenziale + unità immobiliare cantina + unità immobiliare box, poste nel medesimo fabbricato condominiale in Trezzo sull'Adda via Guarnerio 22

La scrivente, alla luce delle risultanze sui luoghi e documentali, come meglio appresso specificato, ritiene formare Lotto Unico per la vendita, come segue:

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A sub. 703 cat. A/3 abitazione

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale posta a piano terzo (quarto fuori terra) composta da corridoio di ingresso, locale giorno con al suo interno locale cottura, due locali camera, un bagno finestrato, balcone.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di proprietà dell'immobile a carico degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue

intestazione:

xx Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx
xx - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Abitazione di tipo economico: Foglio: 7 Particella: 89 Sub.: 703, Cat A/3, - classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale totale 85 mq - totale escluse aree scoperte 81 mq - rendita € 313,75 – VIA GUARNERIO FRANCESCO n. 22 Piano 3

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 27/10/2017 pratica n. mi0468801 in atti dal 27/10/2017 variazione di classamento (n. 137633.1/2017)
- Variazione del 26/10/2016 pratica n. mi0591017 in atti dal 27/10/2016 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 258662.1/2016)

Variazione che ha generato il sub. 703 per scorporo vano cantina, con soppressione dell'originario sub. 16

Foglio: 7 Particella: 89 Sub.: 16 Piano 1S - 3

Derivante da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

da nord in senso orario:

affaccio su mappale 127, vano scala comune, proprietà di terzi per tre lati

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

CORPO B sub. 702 cat. C/2 vano cantina

1.5. Descrizione del bene

Unità a destinazione vano cantina, posta al piano seminterrato del fabbricato

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile a carico degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue

intestazione:

xx Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx
xx - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
xxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

Cantina: Foglio: 7 Particella: 89 Sub.: 702, Cat C/2, - classe 3 – Consistenza 5 mq –
Superficie catastale totale 6 mq - rendita € 16,01 – VIA GUARNERIO FRANCESCO n. 22 Piano S1
Derivante da:

- Variazione nel classamento del 27/10/2017 pratica n. mi0468801 in atti dal 27/10/2017 variazione di classamento (n. 137633.1/2017)
- Variazione del 26/10/2016 Pratica n. MI0591016 in atti dal 27/10/2016 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 259481.1/2016)

Variazione che ha generato il sub. 702 per scorporo vano cantina, con soppressione dell'originario sub. 7

Foglio: 7 Particella: 89 Sub.: 7 Piano 1S – 1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.8. Coerenze dell'unità come da rogito:

disimpegno comune, altra proprietà per i restanti lati

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

CORPO C sub. 5 cat C/6 box autorimessa

1.9. Descrizione del bene

Unità a destinazione autorimessa box, posta al piano seminterrato del fabbricato

1.10. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile a carico degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno

1.11. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue

intestazione:

xx Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx
xx - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
xxxxxxxxxxxxx

Descrizione:

autorimessa/box: Foglio: 7 Particella: 127 Sub.: 5, Cat C/6, - classe 6 – Consistenza 13 mq –
Superficie catastale 13 mq - rendita € 73,85 – VIA GUARNERIO FRANCESCO n. 22 Piano S1
Derivante da:

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

- Impianto meccanografico del 18/04/1989

1.12 Coerenze dell'unità come da rogito:

cortile, proprietà di terzi per i restanti lati.

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, visure catastali storiche attuali e soppresse, schede catastali attuali e soppresse subb. 7 e 16)

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona:

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Trezzo sull'Adda, in Via Francesco Guarnerio n. 22, in contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale.

Area urbanistica:

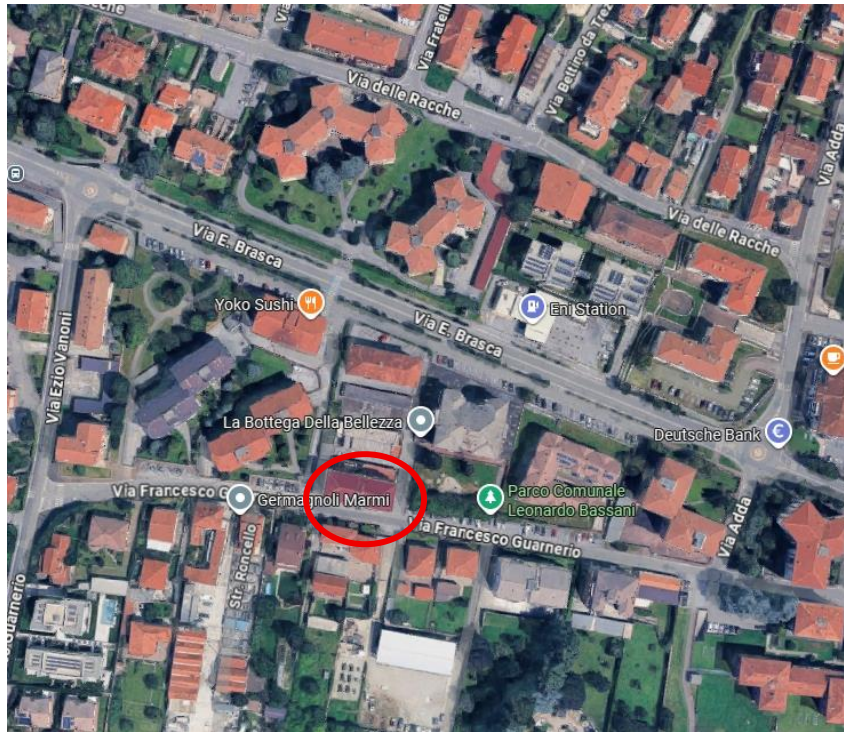
La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

La zona si colloca in posizione semi-centrale rispetto al nucleo storico del Comune ed è caratterizzata da edifici residenziali plurifamiliari realizzati prevalentemente tra gli anni '60 e '80, con presenza di autorimesse e spazi pertinenziali al piano interrato o seminterrato. Con traffico veicolare locale e dotazione di parcheggi lungo la viabilità pubblica.

Principali collegamenti pubblici:

Dal punto di vista dei collegamenti, l'area risulta ben servita dalla viabilità ordinaria, con rapido accesso alla SP2 e alla SS525, che consentono agevoli collegamenti con i comuni limitrofi (Vaprio d'Adda, Capriate San Gervasio, Busnago) e con le principali direttrici verso Milano e Bergamo. La stazione ferroviaria più prossima è quella di Trezzo-Vaprio, raggiungibile in pochi minuti di auto.

Servizi offerti dalla zona: Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi di quartiere, tra cui esercizi commerciali di vicinato, attività artigianali, scuole, aree verdi attrezzate e servizi pubblici comunali.



viste dall'alto da google maps



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Le unità immobiliari in oggetto sono poste in una palazzina residenziale plurifamiliare con cortile interno/corsello comune aperto di accesso ai box, realizzata nei primi anni '60, sviluppata su più piani fuori terra oltre a piano seminterrato/interrato destinato a cantine e autorimesse.

La struttura portante è in cemento armato, solai in laterizio e c.a. con travetti prefabbricati. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, con zoccolatura al piano terra/seminterrato in materiale differenziato. Il fabbricato è dotato di balconi aggettanti con parapetti in metallo. L'accesso principale al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via tramite portone

condominiale vetrato con telaio metallico, che immette nel vano scala comune. Le parti comuni interne (androne e vano scala) risultano di carattere semplice, con pavimentazioni in materiale lapideo e finiture coerenti con l'epoca di costruzione.

Il fabbricato non è dotato di ascensore

Il fabbricato non è dotato di servizio portineria

Dal sommario esame a semplice vista, lo stato di conservazione del fabbricato può definirsi discreto, con manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Note: si riporta che, il corpo di fabbrica condominiale di un piano posto nel cortile interno, di fronte al fabbricato in oggetto, pare, a semplice vista, presentare copertura in lastre in cemento-amianto (eternit).

CORPO A- sub. 703 cat. A/3 abitazione

Unità a destinazione residenziale posta a piano terzo e ultimo del fabbricato (quarto fuori terra), con doppia esposizione a nord e ovest.

Composta da corridoio di ingresso, locale giorno con al suo interno locale cottura, due locali camera, un bagno finestrato, balcone.

Porta di ingresso di sicurezza; infissi esterni in pvc finitura "legno" con doppi vetri, tapparelle in pvc; pavimentazioni in piastrelle di graniglia tipiche dell'epoca di edificazione a meno del locale bagno con pavimentazioni in ceramica; pareti intonacate e tinteggiate a meno delle pareti del bagno rivestite in piastrelle di ceramiche ed alla parete del blocco cottura in cucina anch'essa rivestita in piastrelle di ceramica; porte interne in legno con sopra luce in vetro, tipiche dell'epoca di edificazione.

Con impianto centralizzato per il riscaldamento con radiatori.

Caldaia a gas posta in cucina per la produzione di acqua calda sanitaria, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica

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

Presente citofono

Presente impianto di a/c del tipo a split

H interna netta circa 2,99 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in ordinarie condizioni di manutenzione e di conservazione, necessitante ammodernamenti nelle finiture e negli impianti.

Per una descrizione più esauritiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

CORPO B sub. 702 cat. C/2 vano cantina

Posto al piano seminterrato del fabbricato, con porta di ingresso in doghe di legno con sopra luce, pavimento in battuto di cemento, presenza di luce elettrica, presenza di tubazioni condominiali che meriterebbero manutenzione

Per una descrizione più esauritiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

CORPO C sub. 5 cat C/6 box autorimessa

Unità a destinazione autorimessa box, posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso da corsello aperto sul retro

Pavimentazione in liscio di cemento, serranda basculante in metallo ad apertura manuale, presente luce elettrica. L'unità consente il ricovero di motocicli e piccole city car
Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico**.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto a seguito di Consultazione al CEER è risultato provvisto di Attestato di Prestazione Energetica come segue: codice identificativo 1522100018219, valevole sino al 30/09/2029 secondo termini di legge, Indice di prestazione energetica: classe E, kWh/mq_a 174.04

(*fac simile Ape estratto al CEER, all. A*)

CORPI B e C

Naturalmente esenti dall'obbligo

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute certificazioni.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

La scrivente, in data 13.10.2025 unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Ancora in attesa di riscontro dell'Agenzia delle Entrate.

Con riserva di integrazione

4 PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 07.07.2025, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e immobili con estrazioni di note, alla data del 09.12.2025, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

PREMESSE:

l'attuale sub. 703 abitazione deriva per divisione dell'originario sub. 16 (abitazione al piano terzo con cantina, che ha generato l'abitazione in oggetto sub. 703 ed un vano cantina estraneo alla presente sub. 704)

l'attuale sub. 702 cantina deriva per divisione dell'originario sub. 7 (abitazione al piano primo con cantina) che ha generato la cantina in oggetto sub. 702 ed una abitazione estranea alla presente sub. 701)

4.1. Attuale proprietà

Agli esecutati, per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili in oggetto (con gli attuali identificativi catastali) sono pervenuti per atto

periodico conformità antincendi), eventuale presenza del CIS, 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

Alla data della presente n attesa di riscontro
Con riserva di integrazione in caso di riscontro

Dal titolo di provenienza quanto segue:

"E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI MILLESIMI 35,715 (TRENTACINQUE VIRGOLA SETTECENTOQUINDICI) PER APPARTAMENTO E CANTINA E 5,595 (CINQUE VIRGOLA CINQUECENTONOVANTACINQUE) PER IL BOX."

(Pec di richiesta e pec di sollecito **all. A - Informazioni condominiali**)

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

7 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT in zone prevalentemente residenziali esistenti - tessuti a media trasformabilità ad alta densità

Fattibilità geologica: Fattibilità con modeste limitazioni

Classe paesaggistica:2

Sens.paesaggistica: SENSIBILITA' BASSA

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

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata dalla scrivente presso gli uffici competenti, il fabbricato risulta edificato, in data anteriore al 1° settembre 1967 in virtù di quanto segue:

- Licenza di costruzione n. 167 rilasciata al sig. xxxxxxxxxxxx il 01.10.1963 protocollo 6235
- Autorizzazione di Abitabilità N. 167 rilasciata al sig. xxxxxxxxxxxx in data 17.11.1964

Successivamente per il bene in oggetto, identificato al precedente sub. 16, come segue:

- CILA presentata in data 25.10.2016 prot. 0018714/16 da xxxxxxxxxxxx per modeste modifiche interne nell'abitazione (oltre che per modifiche vano cantina, quest'ultimo non oggetto della presente)
- Comunicazione di fine lavori-certificato di collaudo finale presentato da xxxxxxxxxxxxxxxx in data 31.10.2016 prot. 0019112/16

N.B: le valutazioni sono limitate alla sola documentazione rinvenuta dal comune e messa a disposizione dallo stesso in forma telematica. (all. C edilizia)

(pratiche citate ricevute **all. sotto C- Edilizia**)

7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali; per l'abitazione all'ultima pratica edilizia citata (CILA del 2016) e agli atti di fabbrica quanto alle altre due unità. (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 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:

SUB. 703

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
abitazione A/3	sup. lorda di pavimento	80,00	100%	80,00
balcone	sup. lorda di pavimento	11,00	25%	2,75
TOTALE		91,00		82,75
				arrotondati
				83,00

SUB. 702

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
cantina C/2	sup. lorda di pavimento	6,00	100%	6,00
TOTALE		6,00		6,00

SUB. 5

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
box C/6	sup. lorda di pavimento	16,00	100%	16,00
TOTALE		16,00		16,00

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 % ininfluente 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. (confronto di mercato)

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 complesso, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- Osservatori del mercato:

Borsinoimmobiliare.it

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2025 – Fascia/zona / INTERO CENTRO URBANO

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo ottobre '24- settembre '25 nel 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 venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	83,00	€ 1.500,00	€ 124.500,00
C/2	6,00	€ 375,00	€ 2.250,00
C/6		A CORPO	€ 14.000,00
			€ 140.750,00

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

LOTTO UNICO	
• Valore	€ 140.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi :	-€ 7.037,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: non pervenute alla data della presente	
<i>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.</i>	
	€ 133.712,50

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 134.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato con titolo: Non ricorre il caso	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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 divisibile per la procedura

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

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

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

Con osservanza
Milano, 26.01.2026

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

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

Allegato A – Copia Ape , informazioni condominiali

- Copia fac simile Ape estratta al Ceer; mail di richiesta informazioni condominiali, sollecito;

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici senza restrizioni + note estratte;

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza, nota di trascrizione

Allegato C - catasto

- Estratto di mappa, visure catastali storiche attuali, schede catastali attuali e soppresse);

Allegato C - edilizia

- pratiche citate ricevute

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti