

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 128/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

Custode: **avv. Francesca Frojo**

### RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate (MB)

Via Bolzano, 1



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Limbiate (MB) Via Bolzano n. 1

Categoria: A4 [abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 28, particella 445, subalterno 703

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato con titolo

### Contratti di locazione in essere

Si

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà: € 100.000,00

Da occupato: € 80.000,00

## SOMMARIO

INDICE SINTETICO .....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI .....	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	5
4. PROVENIENZA .....	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	6
6. CONDOMINIO .....	7
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	8
8. CONSISTENZA .....	10
9. STIMA .....	11
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	13
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	13
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	13
13. ALLEGATI.....	14

LOTTO 001  
(appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) via Bolzano n. 1 appartamento posto al piano primo (cui si accede tramite scala di proprietà) composto da un locale oltre i servizi e soppalco, con annessa area di giardino pertinenziale.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nato a Omissis CF: Omissis

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue: (all. 1)**

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 28 part. 445 sub. 703**

dati classamento: Categoria A4, Classe 4, consistenza vani 4, Superficie catastale totale 83,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81,00 mq., rendita € 227,24.

Indirizzo: via Bolzano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 21/07/2015 Pratica n. MI0543873 in atti dal 21/07/2015 variazione di classamento (n. 278889.1/2015);
- Variazione del 21/07/2014 Pratica n. MI0360839 in atti dal 21/07/2014 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84312.1/2014);
- Variazione nel classamento del 27/10/2009 Pratica n. MI0994346 in atti dal 27/10/2009 variazione di classamento (n. 223325.1/2009);
- Variazione del 27/10/2008 Pratica n. MI0866185 in atti dal 27/10/2008 FRF, VDE, VSI, AMP (n. 71969.1/2008).

**1.4. Coerenze a corpo** (come da atto di acquisto)

Della scala al piano terra e del giardino di proprietà: proprietà di terzi, cortile comune, mappale 492, mappale 444;

Dell'appartamento e della scala al piano primo: cortile comune per due lati, affaccio su giardino, mappale 444.

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

**Nessuna**

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate (MB)

Fascia/zona: Centro storico

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: autobus linee 165, Z111, Z114, Z130, Z205, Z250, Z251; Treno S2 e S4.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A8/A9, SS 35 dei Giovi.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale inserita in un complesso della fine del '700 con caratteristica tipologica di una cascina, Casa a corte costruita intorno al 1720-1724. L'unità abitativa è inserita all'interno di una corte con accesso da un ampio arco carrai, da questa corte si ha accesso diretto all'immobile.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falda, in buono stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici, sono in buone condizioni di manutenzione.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: ampio arco carrabile;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: a doppia rampa rivestite in marmo;
- condizioni generali esterne: in ordine.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno scala interna che collega al soppalco e un cortile pertinenziale.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni, la caldaia è posizionata all'esterno.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone, si riscontrano tracce di umidità nelle travi nel sottotetto.

## CORPO A:

### Appartamento (all.3)

- esposizione: doppia;

- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica;
- pavimenti: in parquet in tutti gli ambienti, escluso il bagno che è in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in alluminio;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia installata esternamente;
- servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca.
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'immobile: in ordine.

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

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Limbiate, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

Il compendio in cui è inserito il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, è ubicato all'interno di una corte del 1700, posto nel centro storico del nucleo urbano di Limbiate.

#### **2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica valida.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non Presente

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/06/2025 con il custode giudiziario avv. Francesca Frojo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'appartamento risulta occupato con titolo.

Si rimanda alla relazione del custode.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

Atto registrato presso l'Ufficio UT di Desio il 25/09/2017 al n. 6478 serie 3T, stipulato il 10/09/2017, contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 10/09/2017 al 09/09/2021 prorogato fino al 09/09/2025. Canone annuo euro 2.640,00.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

**Omissis** - proprietà per la quota di 1/1 dal 04/05/2016

In forza di atto di acquisto in autentica Notaio dott. De Martinis Paolo in data 04/05/2016 rep nn.121216/33827, trascritto in data 13/05/2016 ai nn.53123/33699.

A/c Omissis

### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio l'immobile era di proprietà dei signori Omissis nata il Omissis C.F.: Omissis e Omissis nato il Omissis C.F.: Omissis, con atto di acquisto a rogito Notaio Emma Elefante in data 08/10/1982 rep. nn.9630, trascritto in data 23/10/1982 ai nn.56755/45023, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà dai sig.ri Omissis nata il Omissis C.F.: Omissis e Omissis nato il Omissis C.F.: Omissis

Riferito al foglio 28 particella 445

Con atto di denuncia di successione del 28/06/1996 rep. n. 10/620 trascritto a Milano 2 il 27/08/1997 ai nn.64500/47133, a favore dei sig.ri Omissis nato il Omissis C.F.: Omissis, Omissis nato il Omissis C.F.: Omissis, Omissis nata Omissis C.F.: Omissis per la quota di 2/18 ciascuno e Omissis per la quota di 3/18

Riferito al foglio 28 particella 445

In data 17/08/1994 decedeva il sig. Omissis, accettazione tacita di eredità Notaio Filippo Salvo in data 31/01/2007 rep. 29837/12640 trascritta a Milano 2 in data 26/10/2011 ai nn.122570/74910, a favore dei sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis

Con atto a rogito Notaio dott. Salvo Filippo in data 31/01/2007 rep. n. 29837/12640 trascritto a Milano 2 il 26/02/2007 ai nn.29114/15323, i sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis vendevano al sig. Omissis nato il Omissis C.F.: Omissis, per la quota di 1/1

Riferito al foglio 28 particella 445 sub. 1 e 2

Con atto a rogito Notaio dott. De Martinis Paolo in data 04/05/2016 rep nn.121216/33827, trascritto in data 13/05/2016 ai nn.53123/33699 il sig. Omissis ha venduto al sig. Omissis, il bene oggetto di procedura. **(all.6)**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 14/02/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Pavia - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico

senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 05/05/2025 e 03/10/2025 si evince (**all.7**):

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 13/05/2016 ai nn.53125/9457 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Paolo De Martinis in data 04/05/2016 rep. 121217/33828

a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) c.f. 00884060526 contro Omissis

Importo ipoteca € 162.000,00 di cui € 81.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni.

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 13/02/2025 rep. 2011 trascritto il 14/02/2025 ai nn.18776/12879 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638.

Grava sul bene oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato.

Spese di gestione condominiale

Nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Non conosciute

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.

#### **6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

#### **6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Limbiate (MB) Tessuto Urbano Consolidato, NAF - Nucleo di antica formazione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):**

- DIA del 23/03/2006 protocollo n. 9036 per cambio d'uso da rustico ad abitazione
- Annullamento DIA del 23/03/2006 in data 14/05/2007 protocollo n. 14118
- Richiesta rimborso Contributi Concessori in data 22/05/2008
- DIA del 27/06/2007 protocollo n. 18943 Pratica Edilizia n. 232 - per cambio d'uso da rustico ad abitazione, formazione di cappuccina, modifiche interne ed esterne
- Integrazione alla DIA del 27/06/2007 protocollo n. 18943
- Fine lavori e richiesta certificato di agibilità del 08/07/2010 protocollo n. 22473
- Permesso di Costruire in Sanatoria del 08/11/2010 protocollo n. 225 per recinzione
- Agibilità rilasciata in data 15/04/2014

#### **Nota**

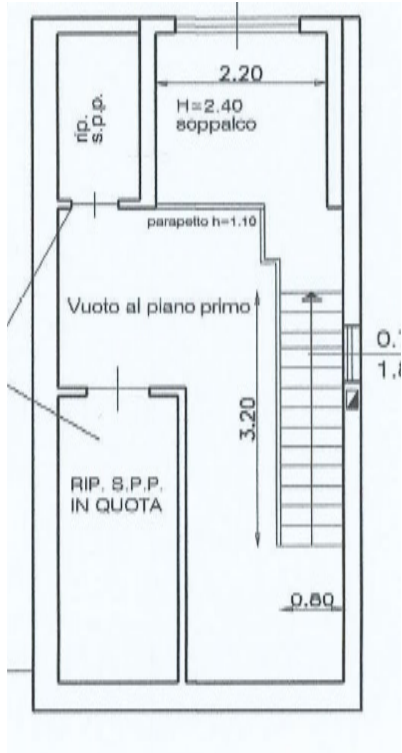
In data 11/06/2025 la sottoscritta richiedeva l'accesso ai documenti amministrativi per visionare il fascicolo edilizio, gli atti di fabbrica e le successive modifiche dell'immobile. In data 17/06/2025 e in data 02/10/2025 la sottoscritta riceveva la documentazione relativa alle modifiche dell'immobile di via Bolzano 1. L'ufficio tecnico del Comune di Limbiate ha comunicato alla sottoscritta, senza rilasciare un documento che lo attesti, la non presenza in archivio della pratica edilizia degli atti di fabbrica in quanto l'edificio è stato edificato prima della legge 1150/1942 e dell'integrazione del 10/02/2014 protocollo n. 4116 citato nel certificato di agibilità.

N.B: ultimamente gli uffici hanno iniziato una operazione di scansione delle pratiche edilizie presenti nei loro archivi e per tali pratiche, che vengono trasmesse dietro pagamento di volta in volta deciso dagli uffici stessi a seconda della quantità degli allegati, gli stessi non consentono la visione cartacea sul posto. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per

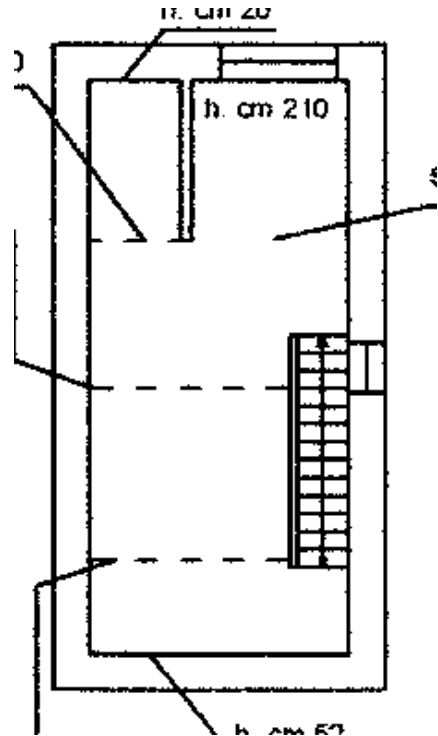
quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi.

## 7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo (12/06/2025) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia n. 232 del 2007 sopra citata, ad esclusione della mancanza al piano terra dell'antibagno e del piano sottotetto che risulta modificato:



Elaborato allegato alla Pratica Edilizia n. 232



Planimetria catastale del 21/07/2014

### Dallo studio del fascicolo si è evidenziato che:

**A seguito della richiesta di agibilità il Comune di Limbiate ha richiesto un'integrazione che risulta essere stata depositata in data 10/02/2024 protocollo n. 4116. La sottoscritta ha richiesto questo documento all'ufficio competente ma non è stato trovato.**

### Precisazioni:

In merito a quanto ricevuto dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Limbiate, la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell'immobile corrisponda allo stato autorizzato. Non essendovene certezza la scrivente, in via cautelativa, consiglia ai futuri aggiudicatari di affidare, ad un tecnico abilitato, l'incarico di verificare al competente Ufficio Tecnico Comunale.

A seguito di quanto sopra, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità (qualora necessari), tramite pratica edilizia a sanatoria.

Costi stimati:

Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria

Inserimento porta: € 500,00

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista e varie al momento non quantificabili).

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 21/07/2014.

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 367, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), inoltre sono state prese in considerazione le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5", dell'Agenzia del Territorio come segue:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- La superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a mq. 25;
- Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

del 15% Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	Mq.	44,10	100%	44,10
Sottotetto	Mq.	44,10	80%	35,28
Pianerottolo	Mq.	2,03	25%	0,51
Cortile	Mq.	15,40	15%	2,31
<b>Totale</b>		<b>105,63</b>		<b>82,20</b>

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**

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

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

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

**9.2. Fonti d'informazione**

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
  - Borsino Immobiliare – Periodo ottobre 2025
  - Rilevazione prezzi della città Metropolitana di Milano, a cura di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza - 1° semestre 2025
  - Consultazione valori immobiliari dichiarati, a cura dell'Agenzia delle Entrate (gennaio 2024 - maggio 2025)

**Agenzia delle Entrate** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona B1 – Limbiate

Quotazioni: centro

abitazioni civili da € 1000,00 a € 1.500,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: ottobre 2025

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: centro

Valore mercato prezzo min. 1.177,00 / prezzo max. 1.450,00 (euro/mq)

**FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza**

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Limbiate

Zona: periferia

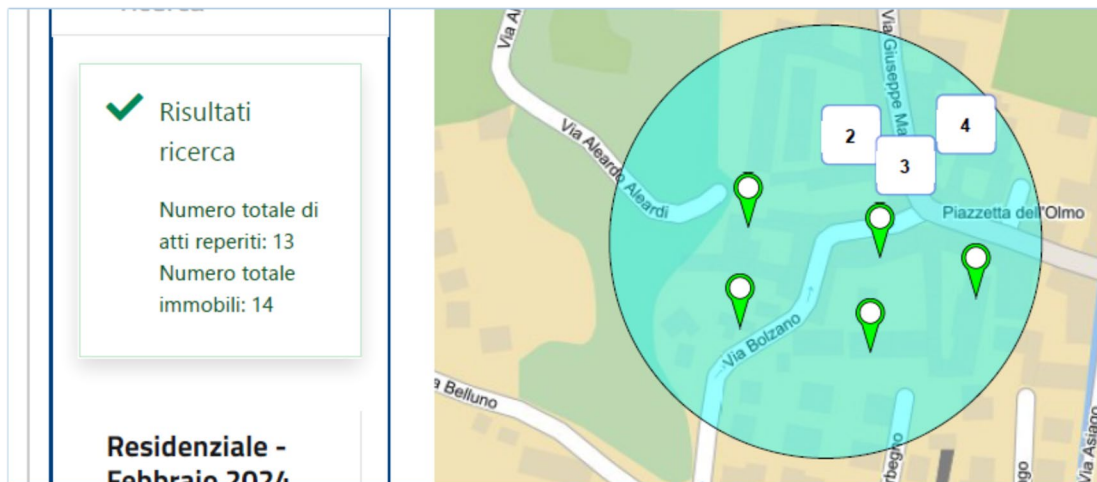
Valore di compravendita prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.900,00 (euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'**Agenzia delle Entrate** – Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2024 – maggio 2025)

Limbiate, via Bolzano 1 – segmento immobiliare entro 100 m:

- appartamenti categoria A/3 – superficie da 58 mq a 116 mq: da €/mq 1.120 a €/mq 1.937

Libero mercato – Comparazione N. 9 transazioni immobiliari simili



### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	82,20	€ 1.300,00	€ 106.860,00
				<b>€ 106.860,00</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

- **VALORE LOTTO 001** € 106.860,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 5.343,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 1.500,00
- Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: non ricorre il caso

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 100.017,00  
**arrotondato** € **100.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: € **80.000,00**

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Canone congruo.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Sono state evidenziate nel capitolo 7 dedicato

---

La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Creditore Intervento a mezzo PEC e all'Avvocato dell'Esecutata a mezzo PEC.

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

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

Con ossequio.

Milano li: 05/10/2025

l'Esperto Nominato  
Arch. Nunzia Cacciola

### 13 ALLEGATI

- 1) Visura storica ed estratto di mappa
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Contratto di locazione
- 6) Atto di acquisto
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Pratiche Edilizie