

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 258/2024

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

Custode: **avv. Katia Muscatella**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Marcallo Con Casone (MI)

Via San Carlo, 27



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Marcallo con Casone (MI) Via San carlo n. 27

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 352, subalterno 707

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà: € 92.000,00



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	8
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 Marcallo con Casone (MI) frazione Casone via San Carlo n. 27 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali, soggiorno con cucina a vista oltre servizio, oltre a un'area pertinenziale di giardino e area di proprietà.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone (MI) come segue: (all.1)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/1

dati identificativi appartamento: **foglio 2 part. 352 sub. 707**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, consistenza vani 4, Superficie catastale totale 77,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 70,00 mq., rendita € 227,24.

Indirizzo: via San Carlo n. 27.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 15/12/2010 Pratica n. MI1019393 in atti dal 15/12/2010 variazione di classamento (n. 80546.1/2010);
- Variazione del 15/12/2009 Pratica n. MI1131877 in atti dal 15/12/2009 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 235938.1/2009).

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: altra unità, proprietà di terzi ai mappali 353, 357, 549 e 76, altra unità.

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 Marcallo con Casone (MI)

Fascia/zona: Casone centro

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 linea 004 e Z620, Treno RV e S6

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A4, SP 162.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale inserita in un complesso del 900 con caratteristica tipologica di una cascina. L'unità abitativa è inserita all'interno di una corte con accesso da un ampio portone carraio, 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: portone carraio;
- corte interna: non pavimentata;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: non presente;
- condizioni generali esterne: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno, oltre un giardino di proprietà e un'area di pertinenza dal lato della corte.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti, verso il giardino interno e la corte.

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

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia di tipo C è installata nella cucina/soggiorno.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone, le finiture interne discrete e in buone condizioni di manutenzione.

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.



CORPO A:**Appartamento (all.3):**

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas ubicata nella cucina/soggiorno;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas;
- servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: predisposto;
- altezza dei locali 2,70 circa;
- condizioni generali dell'immobile: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Marcallo con Casone nella frazione di Casone in posizione centrale, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

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 20/09/2024 con il custode giudiziario avv. Katia Muscatelli, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'appartamento risulta occupato dall'esecutato.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 23/07/2024.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 31/03/2010

In forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Antonio Privitera in data 31/03/2010 rep nn.6541/4277, trascritto in data 14/04/2010 ai nn.6997/4132.

A/c Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà del signor Omissis nato il omissis C.F.: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Cantoni Flavio in data 05/05/1972 rep n. 8883, riferito limitatamente al foglio 2, particella 351
- Al ventennio l'immobile era di proprietà del signor Foroni Giancarlo nato il 22/02/1943 a Marcallo con Casone (MI) C.F.: Omissis e la signora Omissis nata il omissis C.F.: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Bucchini Sergio in data 08/07/1991 rep n. 20744, trascritto in data 29/07/1991 ai nn.8688/6784, riferito limitatamente al foglio 2, particella 352
- Con atto a rogito Notaio Dott. Cesario Massimo in data 13/05/2008 rep nn.7513/5613, trascritto in data 16/05/2008 ai nn.11913/7310 i signori Omissis e Omissis hanno venduto al signor Omissis nato il omissis C.F.: Omissis, riferito limitatamente al foglio 2 particella 76 sub. 704 graffato con particella 351 sub. 704 e al foglio 2 particella 352 sub. 706.
- Con atto a rogito Notaio Dott. Antonio Privitera in data 31/03/2010 rep nn.6541/4277, trascritto in data 14/04/2010 ai nn.6997/4132 il signor Omissis ha venduto al signor Omissis, il bene oggetto di procedura.

(all.5)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) alla data del 04/04/2024, 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 10/10/2024 si evince **(all.6)**:

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 14/04/2010 ai nn.6998/1577 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Antonio Privitera in data 31/03/2010 rep. 6542/4278

a favore di Banca Popolare di Milano – Soc. Coop. a r.l. con sede in Milano (MI) c.f. 007151200150

contro Omissis

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni.

Grava sul bene oggetto di procedura

Ipoteca della riscossione iscritta il 18/10/2016 ai nn.16564/3106 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 14/10/2016 rep. 9224/6816

a favore di Equitalia servizi di riscossione S.p.A. con sede in Roma c.f. 13756881002

contro Omissis

Importo ipoteca € 132.278,64 di cui € 66.139,32 di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni.

Grava sul bene oggetto di procedura e altri beni

• Pignoramenti

Pignoramento del 06/03/2024 rep. 6075 trascritto il 22/03/2024 ai nn.5087/3671 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banco BPM S.p.A. con sede in Milano (MI) c.f. 09722490969.

Grava sul bene oggetto di procedura

• Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna



6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato.

6.1. 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

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 azionato dal vigente PGT del Comune di Marcallo con Casone (MI) in Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato: Nuclei di antica formazione (centro storico), Ambiti di Influenza del Canale Villoresi.

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.7):

- Concessione Edilizia n. 102/2007 del 04/02/2008 protocollo n. 1370
- Concessione Edilizia n. 38/2009 del 26/05/2009 protocollo n. 5593
- Domanda del rilascio del certificato di Agibilità – protocollo n. 0000753 del 21/01/2010
- Richiesta di documentazione integrativa per certificato di Agibilità – protocollo n. 1222 del 03/02/2010

Nota

In data 16/10/2024 la sottoscritta eseguiva la visura del fascicolo edilizio, gli atti di fabbrica e le successive modifiche dell'immobile di via San Carlo 27. L'ufficio tecnico del Comune di Marcallo con Casone 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 lo stabile è stato edificato prima della legge 1150/1942. Inoltre è stato comunicato che la richiesta di agibilità è stata sospesa perché non sono stati prodotti i documenti d'integrazione richiesti.

Situazione catastale

Dall'analisi delle visure catastali e dagli atti di acquisto e dalla planimetria catastale risulta che:



- Originariamente l'immobile, oggetto della procedura, era costituito da parte del foglio 2, particella 351 sub. 1 (graffato con particella 76 e particella 361) e dal foglio 2, particella 352;
- Per divisione del 19/06/2007 l'immobile al foglio 2, particella 351, sub. 1 ha generato gli immobili foglio 2, particella 76 sub. 702, foglio 2 particella 76 sub. 703 e foglio 2 particella 351 sub. 701, foglio 2 particella 351 sub. 702, foglio 2 particella 351 sub. 703 e foglio 2 particella 361;
- Per divisione del 19/06/2007 l'immobile al foglio 2, particella 352, 363 e 358 hanno generato gli immobili foglio 2, particella 352 sub. 705, foglio 2 particella 363 sub. 704 e foglio 2 particella 358 sub. 706;
- Per variazione del 20/03/2008 cambio di destinazione l'immobile al foglio 2, particella 76, sub. 702 graffato con il foglio 2 particella 351 sub. 702 ha generato l'immobile foglio 2, particella 76 sub. 704 graffato con il foglio 2 particella 351 sub. 704;
- Per variazione del 20/03/2008 cambio di destinazione l'immobile al foglio 2, particella 352, sub. 705 ha generato l'immobile foglio 2, particella 352 sub. 706;
- Per variazione del 15/12/2009 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione - frazionamento e fusione l'immobile al foglio 2, particella 76, sub. 704 graffato con il foglio 2 particella 351 sub. 704 e foglio 2 particella 352 sub. 706 hanno generato gli immobili foglio 2, particella 76 sub. 704, il foglio 2 particella 351 sub. 704, foglio 2 particella 352 sub. 707 (l'immobile oggetto di stima) e foglio 2 particella 352 sub. 708.

7.2. Conformità edilizia e catastale:

Alla data del sopralluogo (20/09/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia sopra citate (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 15/12/2009 ad eccezione del giardino di proprietà che al sopralluogo risulta di dimensioni e forma diversa, l'esecutato ha spiegato alla sottoscritta che le modifiche sono state fatte dal precedente proprietario, inoltre sono stati creati due ripostigli uno nel giardino e l'altro nell'area di proprietà utilizzando la zona sotto la scala.

In data 16/10/2024 la scrivente eseguiva l'accesso agli atti dell'immobile. L'ufficio Edilizia Privata - Urbanistica ha comunicato alla sottoscritta che la richiesta di agibilità non è andata a buon fine in quanto il Comune aveva richiesto un'integrazione, protocollo n. 1222 del 03/02/2010, a cui non vi è stato un riscontro **(all.8)**.

Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto provvedere a proprie cure e spese (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per sanare gli abusi, inoltre, dovrà presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per agibilità), corredata di tutta la documentazione richiesta, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 5%. (vedasi punto 9.4).



Legenda:

- Porzioni costruite —
- Porzione demolita —



Precisazioni

La scrivente 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. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

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) come segue:

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	Mq.	70,94	100%	70,94



Giardino + area di proprietà	Mq.	70,94	10%	7,09
Giardino + Area di proprietà	Mq.	4,41	10%	0,44
Totale		146,29		78,47

Note: Il giardino e l'area di proprietà annesse all'immobile, sono state considerate con un coefficiente di valutazione pari a 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare + 2% per la quota eccedente.

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 % ininfluyente 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 2023;
 - Borsino Immobiliare – Periodo ottobre 2024
 - Consultazione valori immobiliari dichiarati, a cura dell'Agenzia delle Entrate (giugno 2023 - aprile 2024)
 - Rilevazione prezzi della città Metropolitana di Milano, a cura di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza - 1° semestre 2024.

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – zona B1 – Casone

Quotazioni:

Abitazioni civili da € 1.300,00 a € 1.650,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: ottobre 2024

Comune: Marcallo con Casone



Fascia/Zona: Centro Casone

Valore mercato prezzo min. 1.098,00 / prezzo max. 1.342,00 (euro/mq)

FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Marcallo con Casone

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1.400,00 (euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'**Agenzia delle Entrate** – Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: febbraio 2023 – giugno 2024)

Marcallo con Casone, via San Carlo 27 – segmento immobiliare entro 500 m:

- appartamenti categoria A/3 – superficie da 55 mq a 133 mq: da €/mq 1.100 a €/mq 1.490
 Libero mercato – Comparazione N. 6 transazioni immobiliari simili



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	78,47	€ 1.300,00	€ 102.011,00
				€ 102.011,00



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

• VALORE LOTTO 001	€ 102.011,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.100,55
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.100,55
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 91.809,90
arrotondato	€ 92.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre il caso € 0,00

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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Le difformità edilizie rilevate nell'appartamento sono state evidenziate nel capitolo 7 dedicato.

Il sottoscritto 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'esecutato a mezzo posta ordinaria.



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 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: 24/10/2024

I'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) Atto di acquisto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Pratiche Edilizie
- 8) Richiesta documentazione integrativa per certificato di agibilità

