

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 569/23

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN CESATE (MI) VIA DEI MILLE n. 23/C

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503
Via Paladini n. 5 - 20133 Milano
Telefono 02/6693402
e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Esperto: Geom. Michele Berardini



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile e relativo prezzo base d'asta
- cap. 9 giudizio di divisibilità

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico

In comune **Cesate (M)** via dei Mille n. 23/C: appartamento al piano quarto con annessa cantina al piano sotterraneo.

N.C.E.U. Foglio 20 mappale 238 subalterno 18

diritto: quota 1/2 proprietà

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore intera proprietà

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 70.000,00 / €. 66.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: non ricorre il caso

valore quota 1/2 proprietà

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 28.000,00 / €. 26.600,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: non ricorre il caso

Osservazioni

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire la valutazione dell'intera proprietà, al fine di poter determinare il valore della quota 1/2 proprietà oggetto di pignoramento.

**Bene immobile sito in comune di Cesate (MI)
via dei Mille n. 23/C – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Silvia Vaghi in data 5/8/2023 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 8/8/2023. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Andrea Zoppi.

In data 6/10/2023 è avvenuto il sopralluogo fissato dal custode giudiziario che in tale sede, avvalendosi del proprio fabbro, ha eseguito l'accesso forzoso.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data 6/6/2023

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 8/6/2023 ai n.ri 78616/54967

a favore:

BVG CREDIT FINANCE S.r.l. sede Conegliano

contro:



quota 1/2 proprietà: in comune di Cesate (MI) via dei Mille n. 23/C appartamento al piano quarto composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 20 mappale 238 subalterno 18

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico – quota 1/2 proprietà: in comune di Cesate (MI) via dei Mille n. 23/C, appartamento al piano quarto composto da due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: altra unità, altra proprietà al mappale 155, cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni.

Coerenze cantina da nord in senso orario: corridoio comune e scala comune, altra unità, altra unità, locale comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **65,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:
intestazione:

(quota ½ proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni)

censimento:

Foglio 20 – mappale 238 – subalterno 18 – via dei Mille n. 23/C – piano 4/S1 – categoria A/3 – classe 2 – vani 3,5 – superficie catastale totale mq. 65 / totale escluse aree scoperte mq. 64 – rendita €. 262,10 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 25/10/1968 prot. 10423).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Cesate (MI) via dei Mille n. 23/C.

L'immobile in oggetto si trova in comune di Cesate, località sita a nord di Milano posta tra la province di Monza - Brianza e di Varese, lungo la strada provinciale n. 133.

La via dei Mille è nella zona sud del paese nelle immediate vicinanze del confine con il comune di Garbagnate Milanese.

Al civico 23 risultano quattro edifici residenziali simili (A-B-C-D), con relative pertinenze, ciascuno dei quali risulta essere un Condominio a se stante, precisando che l'accesso dalla via dei Mille all'intero complesso avviene dall'edificio "A" (l'unico prospiciente su strada e con vetrine di attività commerciali verso la stessa) tramite andito comune chiuso da cancello carrabile automatizzato con inserita portina pedonale.

I fabbricati sono separati da aree cortilizie recintate ed anche i fabbricati "B-C-D" dispongono ciascuno di relativo andito pedonale/carrabile comune che mette in comunicazione i diversi cortili da cui si raggiungono gli ingressi degli edifici e box.

Caratteristiche edificio – Condominio Arcobaleno casa "C"

Il fabbricato "C" è stato edificato nei primi anni Sessanta e si eleva per cinque piani fuori terra oltre piano sotterraneo cantinato.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile con zoccolatura in pietra; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro; il tetto a falde inclinate ha copertura in tegole di laterizio.

Dall'area cortilizia tramite portoncino in alluminio e vetro, si accede all'unico corpo scala dell'edificio che presenta: pareti tinteggiate; pianerottoli pavimentati in marmo; scala rivestita in marmo; ringhiera in profilato di ferro.

L'edificio è privo di impianto ascensore e dispone di impianto citofonico.

Il fabbricato risulta in scarse condizioni necessitando pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: si.



2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al quarto nonché ultimo piano vi sono quattro appartamenti tra cui quello in oggetto composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno e un balcone. Attualmente il disimpegno comunica direttamente con il soggiorno (vedi capitolo 4.3.), e la piccola cucina ha accesso da quest'ultimo.

L'abitazione prospetta su unico fronte ovvero sul cortile in lato sud tra gli edifici "C" e "D". In tutto l'appartamento i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono finteggiate; solo nella cucina e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. Il balcone, a servizio del soggiorno, è pavimentato in gres.

Nella parete divisoria tra camera e ripostiglio vi è sopraluce privo di serramento.

Nel bagno sono in opera: vasca, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro escluso la porta della cucina che è in materiale plastico di tipo a soffietto; manca la porta del ripostiglio che è risultata riposta in cantina.

I serramenti esterni sono in legno e vetro singolo protetti da avvolgibili in plastica.

La porta d'ingresso è stata manomessa in sede di accesso forzoso.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,95.

Premesso che l'impianto di riscaldamento centralizzato dello stabile, come confermato dall'Amministratore, è stato dismesso da anni, si rileva che l'appartamento in oggetto è di fatto privo di riscaldamento poiché non è stato realizzato un necessario impianto autonomo. Oltre alla presenza dei radiatori si rileva caldaia acs posizionata in cucina.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto realizzare adeguato impianto di riscaldamento autonomo.

Sul soffitto del disimpegno si rileva danno provocato probabilmente da infiltrazioni d'acqua, per quanto allo scrivente non è dato sapere cause certe e se attualmente ancora in essere.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare/modificare/completare risulta in sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

All'appartamento è annesso vano cantina posto al piano sotterraneo, posizionato sotto la scala comune, che presenta: porta in ferro, pavimento in cemento; pareti intonacate; altezza max circa m. 2,95 altezza min. circa m. 1,10; scarse condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)

Lotto unico

| lotto | sub. | destinazione | piano | sup. lorda mq. | coeff. ragg. | sup. comm. mq. |
|--|------|----------------------|-------|----------------|--------------|----------------|
| unico | 18 | appartamento | 4 | 62,10 | 100% | 62,10 |
| unico | 18 | balcone | 4 | 2,50 | 30% | 0,75 |
| unico | 18 | cantina (sottoscala) | S1 | 8,50 | 25% | 2,13 |
| Totale superficie commerciale circa mq. | | | | | | 64,98 |
| Totale superficie commerciale arrotond. circa mq. | | | | | | 65,00 |

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'appartamento in oggetto risulta attualmente sprovvisto di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulterebbe disabitato per quanto arredato, situazione occupativa che verrà meglio esposta dal custode giudiziario.



Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) in essere, aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo. Si allegano certificati anagrafici allegati agli atti di causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 10/8/2023)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore BANCA POPOLARE DI INTRA Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata sede Verbania, iscritta il 19/3/2005 ai n.ri 38866/8741 contro

e

(quota 1/2 proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni). Importo iscritto totale Euro 307.000,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore BVG CREDIT FINANCE S.r.l. sede Conegliano, trascritto

ava su quota 1/2 proprietà immobile di cui al capitolo 1.

pignoramento: a favore BVG CREDIT FINANCE S.r.l. sede Conegliano, trascritto il 8/6/2023 ai n.ri 78616/54967 contro

. Grava su quota 1/2 proprietà immobile di cui al capitolo 1.

Qui di seguito si elencano anche formalità pregiudizievoli gravanti su quota 1/2 di proprietà non oggetto di causa (relativi ad altra procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 3038/2010+2916/2011, dichiarata estinta dal G.E. il 18/12/2017 il quale contestualmente ha ordinato cancellazione dei successivi due pignoramenti):

pignoramento: a favore BVG CREDIT FINANCE S.r.l. sede Conegliano, trascritto il 4/10/2010 ai n.ri 121329/72275 contro

immobile di cui al capitolo 1.

pignoramento: a favore BVG CREDIT FINANCE S.r.l. sede Conegliano, trascritto il 8/9/2011 ai n.ri 105785/64786 contro

immobile di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Rispetto allo stato autorizzato si rileva diversa distribuzione di spazi interni, a seguito di interventi realizzati in assenza di titolo edilizio, ovvero: formazione di ripostiglio ricavato dall'originaria consistenza della camera con conseguente riduzione di superficie di quest'ultima; demolizione dell'originaria parete divisoria tra soggiorno e disimpegno/corridoio che comprendeva anche porta di passaggio.

Attualmente pertanto il bagno non è più disimpegnato, poiché il corridoio comunica liberamente con il soggiorno, occorrerà quindi realizzare adeguata parete divisoria con porta di passaggio tra tali ambienti rispettando i rapporti aeroilluminanti.

Si rilevano anche lievi differenze dimensionali dei locali e dell'andamento parete divisoria con altra unità in lato nord, il tutto ritenuto in essere sin dalla costruzione.

Lo stato difforme, e da modificare, dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare in Comune adeguata pratica edilizia con opere, a firma di tecnico abilitato.



4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto attuale, comunque da regolarizzare/modificare (la stessa riporta anche civico non più attuale ed errata coerenza in lato nord dell'edificio).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato. Si evidenzia che a seguito delle attuali disposizioni catastali, occorrerà in sede di variazione catastale per mutazione dello stato dell'appartamento, eseguire anche lo scorporo della cantina, ovvero ottenere per quest'ultima censimento autonomo così come per l'abitazione.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 5.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

Osservazioni

Si rileva altresì che nella pratica edilizia di costruzione dell'edificio "C" il piano cantinato sotterraneo era stato autorizzato come unico ambiente senza murature interne divisorie (risultando solo le colonne portanti), che si ritiene siano state realizzate comunque all'epoca di costruzione al fine di creare tutte le cantine e le relative parti comuni, così come i balconi in lato nord autorizzati in numero e sagome differenti. La successiva valutazione a corpo tiene conto anche di tali situazioni condominiali, per quanto eventualmente potrebbe risultare necessario al fine di regolarizzarle.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto il 11-12/12/2023 dichiarazioni da cui risulta quanto segue:

- importo totale scoperto: €. 14.447,48
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali: €. 800,00
- eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna (€. 0,00)
- millesimi di proprietà: 47,5/980,1

In tali dichiarazioni l'Amministratore precisa di aver ricevuto incarico nel mese di aprile di quest'anno, e di non aver ancora ricostruito contabilmente tutta la gestione 2022/23. Lo stesso fa presente altresì che l'impianto di riscaldamento centralizzato è stato dismesso anni or sono, e di non essere al momento in possesso del Regolamento di Condominio. Si apprende altresì dall'Amministratore che i fabbricati "A-B-C-D" sono ciascuno un Condominio a se stante, e non vi è alcuna forma di supercondominio tra gli stessi.

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi (che stante quanto dichiarato dall'Amministratore è ipotizzabile al momento in due annualità di spese ordinarie).

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

N.B. 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 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1. Attuali proprietari:** l'immobile pignorato risulta intestato a

_____ quota 1/2 proprietà

_____ quota 1/2 proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 9/3/2005 notaio dr. Massimiliano Tomambè rep. 5580/2105, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 19/3/2005 ai n.ri 38865/19872 per acquisto da _____

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

In tale atto gli acquirenti dichiaravano di esser coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti proprietari (per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)**6.2.1.**

_____ (quota 1/2 proprietà ciascuno), in forza di compravendita in data 29/10/1998 notaio dr. Antonio Cimmino rep. 6760, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 5/11/1998 ai n.ri 87889/63098, per acquisto da _____

_____ (quota 1/2 proprietà ciascuno)

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto potuto verificare presso il Comune di Cesate si rileva che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967 ovvero in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili in data 20/3/1962

Il Certificato di Abitabilità n. 4/1962 è stato rilasciato in data 20/11/1963 a decorrere dal 16/5/1963 (all'epoca l'edificio era individuato con indirizzo via Il Strada Villaggio n. 31).

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI**8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico - immobili liberi

| Lotto unico | immobile | sup. comm. mq. | valore a corpo intera proprietà |
|-------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| unico | appartamento con annesso vano cantina | 65,00 | € 70.000,00 |



N.B. valutazione a corpo già dedotta dei costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3) e dell'importo per spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.2.1. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso

8.3. Valutazione quota 1/2 proprietà Lotto unico – immobili liberi

Si ritiene che la valutazione della quota 1/2 di proprietà del suddetto immobile, considerate le implicazioni derivanti da una vendita parziale, subisca una diminuzione del 20% rispetto al valore dell'intera proprietà, per cui:

| Lotto unico | immobile | valore a corpo intera proprietà | valore a corpo quota 1/2 proprietà |
|-------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| unico | appartamento con annesso vano cantina | € 70.000,00 | € 28.000,00 |

8.3.1. Valutazione quota 1/2 proprietà Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso

8.4. 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:

- € 3.500,00 (intera proprietà)
- € 1.400,00 (quota 1/2 proprietà)

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.)

già dedotte

spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

8.5. Prezzo base d'asta intera proprietà Lotto unico – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

| Lotto unico | immobile | valore a corpo intera proprietà | prezzo base d'asta intera proprietà |
|-------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| unico | appartamento con annesso vano cantina | € 70.000,00 | € 66.500,00 |

8.5.1. Prezzo base d'asta intera proprietà Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso.



8.6. Prezzo base d'asta quota 1/2 proprietà Lotto unico – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

| Lotto unico | immobile | valore a corpo quota 1/2 proprietà | prezzo base d'asta quota 1/2 proprietà |
|--------------------|---------------------------------------|---|---|
| unico | appartamento con annesso vano cantina | € 28.000,00 | € 26.600,00 |

8.6.1. Prezzo base d'asta quota 1/2 proprietà Lotto unico – immobili occupati

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 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

9. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'appartamento in oggetto non risulta divisibile.

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 18 Dicembre 2023

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- all. 1 – estratto mappa N.C.T.
- all. 2 – n. 1 visura N.C.E.U.
- all. 3 – n. 1 planimetria N.C.E.U.
- all. 4 – planimetria stato di fatto
- all. 5 – fotografie
- all. 6 – titolo compravendita del 2005
- all. 7 – nota tras compravendita del 2005
- all. 8 – certificati anagrafici in atti
- all. 9 – licenza edilizia e abitabilità
- all. 10 – situazione condominiale
- all. 11 – inquadramento di zona



