
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. **429/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**
Custode Giudiziario: **Avv. Giulia Corsi**

LOTTO UNICO beni immobili siti in
Milano (MI) Via Emilio Gola n. 16/5



RELAZIONE DI STIMA



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Milano via Emilio Gola n. 16/5

Categoria: Laboratorio [C3]

Dati Catastali: Foglio: 473 - Particella: 638 - Subalterno: 21;

2. Stato occupativo

Corpo: A

Libero al decreto di trasferimento

3. Creditori

Corpo: A

Creditori Iscritti:

4. Comproprietari

Corpo: A

Nessun comproprietario al di fuori degli esecutati

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 298.000,00

Prezzo da occupato: € 238.000,00

Lotto 001
(Laboratorio)**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1 Descrizione del bene**

Piena proprietà di **Laboratorio** sito in Milano, Via Emilio Gola, al civico 16/5, definito nell'atto di provenienza come segue: *"laboratorio al piano terra con servizio e soppalco ed annesso deposito al piano primo interrato"*.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:

Intestati:

[REDACTED]

proprietaria per 1/1.

Dati identificativi:

Fg. n. 473; Mapp. n. 638, Sub. 21

Dati classamento:

Cat C/3, classe 13, consistenza 101 m²; superficie catastale: totale 121 m²; rendita € 766,78.

Indirizzo:

VIA EMILIO GOLA n. 16/5 Piano T-S1.

1.4 Coerenze:

del laboratorio, dall'ingresso in senso orario:

parti comuni, mappale 636, passaggio di uso pubblico, altra unità immobiliare, mappale 636, altra unità immobiliare.

del deposito, dall'ingresso in senso orario:

parti comuni, vano scala comune, altra unità immobiliare, corsello box, parti comuni sui restanti lati

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

non rilevate.

[REDACTED]

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune:	MILANO
Caratteristiche zona:	Semicentrale/SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti (scuola materna e scuola primaria di via Gentilino, Istituto Monteceneri), oltre a negozi di vicinato
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 650 m. fino alla fermata della linea 3, con cui si arriva alla fermata Duomo. Il tempo stimato complessivamente è di circa 22 minuti.
Collegamento alla rete autostradale	L'autostrada A7 dista circa 2 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 4 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetti e un piano interrato, completato nel 2009.

Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in buono stato di manutenzione

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in pietra e intonaco.
Accesso:	Portoncino metallico.
Parti comuni:	Rivestimento in pietra e/o gres.
Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Presente
Portineria:	Presente (via Gola 20)
Condizioni generali:	Buone

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Laboratorio posto al piano terra, composto da locale principale e bagno, porzione soppalcata, con annesso deposito al piano interrato. L'unità immobiliare si trova al rustico, priva di pavimentazioni (fatto salvo il deposito che ne è dotato), porte, zoccolini, stuccature etc. come da documentazione fotografica allegata.

Il deposito al piano interrato non ha attacchi per carico o scarico acqua, né è dotato di alcun impianto di climatizzazione estiva o invernale.

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

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti:	Al rustico.
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Porte interne:	Non presenti.
Scala interna:	Struttura in ferro con pedate in pietra
Infissi esterni:	Alluminio doppio vetro. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Non presenti.
Gas/acqua calda	Non verificabile. Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Non verificabile. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia; a vista al piano deposito. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Non verificabile. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente videocitofono. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC). Non è presente la predisposizione per eventuale cucina. Condizioni: non verificabile. Certificazioni: non conosciute.

Impianto termico	Non verificabile. Si ipotizza a pannelli radianti. Condizioni: non verificabile. Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Presente secondo quanto dichiarato dall'Amministratore del Condominio. Tipologia e condizioni: non verificabile. Certificazioni: non conosciute.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Scaduta.

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente residenziale, ricompresa nell'area dei Navigli (tra Naviglio Grande e Naviglio Pavese), non lontana da Porta Genova e Piazza Ventiquattro maggio.

2.5 Certificazione energetica

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con APE n. 1514600210809 registrato il 30/03/2009 e scaduto il 30/03/2019.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 29/11/2022 si è constatato che l'immobile non è occupato. Si veda in proposito il verbale del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi la società esecutata quale dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
proprietaria per 1/1.

In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 18/01/2012 - Registro Particolare 2126 Registro Generale 2883, Pubblico ufficiale ORLANDO DOMENICO Repertorio 31791/5400 del 23/12/2011, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

[REDACTED], Atto del 01/12/2008 Pubblico ufficiale VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO) Repertorio n. 254541 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE;

[REDACTED], Sede in MILANO (MI) (società che ha provveduto all'edificazione dell'immobile). In forza di titoli ultraventennali.

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giammatteo Rizzonelli Notaio in Capriolo alla data del 06/06/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate, alla data del 16/01/2023, si evince:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Misure penali: **nessuna**

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: patti e condizioni riportati nel regolamento di condominio e contenuto della convenzione urbanistica notaio Cesare Cantù del 23/05/2006, rep. 47791/23033 registrata a Milano 6 il 22/06/2006 al n. 10578 serie 1T a favore del Comune di Milano.

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscrizione del 10/02/2020 - Registro Particolare 1604 Registro Generale 9952, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 385 del 28/01/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore

di [REDACTED], per l'importo complessivo di Euro 115.000;

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscrizione del 14/01/2022 - Registro Particolare 268 Registro Generale 1716, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4888/2222 del 13/01/2022, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di **Agenzia delle Entrate-Riscossione**, per l'importo complessivo di Euro 370.925,42;

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 10/05/2022 - Registro Particolare 25347 Registro Generale 36433, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8878/2022 del 07/04/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di [REDACTED]

5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da EXE Servizi Immobiliari S.n.c. con sede a Milano in Viale Legioni Romane n. 28, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale e supercondominiale

- Tipologia dei sistemi di riscaldamento e raffrescamento (centralizzato, autonomo)
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente
- Copia delle certificazioni di conformità se presenti
- Eventuale documentazione (indagini ambientali preliminari già svolte) sulle parti comuni che consenta di presentare pratiche per il cambio di destinazione d'uso
- Copia della convenzione urbanistica notaio Cesare Cantù del 23/05/2006 che regola i rapporti tra Condominio e Comune di Milano.

6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate - **Allego tabelle millesimali in uso**

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare) - **Da ultimo consuntivo (2021/22) si evince un totale a carico di €. 1.300 circa**

Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolite relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva. - **Gestione 2021/22 (ultima approvata) totale gestione saldi esclusi €. 1.275,42 + €. 234,54 Rata straordinaria Sostituzione caldaia (Allego relativi Consuntivi approvati) + Estratto conto delle rate gestione 2022/23 (in corso) ad oggi scadute e relativo preventivo approvato**

Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare) - **Rata straordinaria "Sostituzione ripartitori" delibera del 27/09 di €. 575,30 non ancora emessa (Allego verbale e relativo riparto)**

Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio - **Il 10/01 si è tenuta mediazione promossa da parte di un condomino in merito ad un mancato risarcimento assicurativo ma ancora l'avvocato del condominio non ci ha relazionato ufficialmente su quanto discusso, non vi sono altre cause in essere.**

Eventuali problematiche strutturali - **Non rilevate**

Copia del regolamento condominiale e supercondominiale (se presente) - **Allego regolamento, non c'è il Supercondominio**

Tipologia dei sistemi di riscaldamento e raffrescamento (centralizzato, autonomo) - **Centralizzato, hanno ripartitori per riscaldamento/acqua calda/acqua fredda e condizionamento**

Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti - **Non dispongo**

Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente - **Non dispongo**

Eventuale documentazione (indagini ambientali preliminari già svolte) sulle parti comuni che consenta di presentare pratiche per il cambio di destinazione d'uso - **Non dispongo**

Copia, se in Vostro possesso, della convenzione urbanistica notaio Cesare Cantù del 23/05/2006 che regola i rapporti tra Condominio e Comune di Milano - **Allego quanto trovato**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese

condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, 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:

non specificati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'autorizzazione per la costruzione è successiva al 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta ricompreso dal vigente PGT del Comune di Milano nei Nuclei di Antica Formazione "NAF" (interventi previsti tutti, fino alla nuova costruzione).

Si segnala inoltre vincolo ambientale, art. 136 c e d, ambito tra Naviglio Grande e Pavese.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

INTERO FABBRICATO

- DIA presentata del 26 luglio 2006 N. 6223/2006, P.G. 737876/2006
- DIA del 15 maggio 2008 N. 3903/2008, P.G. 398276/2008
- DIA del 27 gennaio 2009 N. 438/2009, P.G. 59710/2009
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 15/04/2009 N. 2574/2009, P.G. 296679/2009

CORPO: A

- Nessuna ulteriore pratica

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme: il locale identificato nella scheda catastale come "intercapedine di proprietà" dovrebbe risultare inaccessibile, mentre, al contrario, vi si può entrare dal piano soppalco.

L'irregolarità non può essere sanata in quanto costituisce aumento di SL e, pertanto, deve ripristinarsi lo stato autorizzato chiudendo il varco nella parete che consente di entrare nel locale.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A

Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava conforme catastalmente per la medesima motivazione riportata al punto precedente.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relativa 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	71,0	100%	71,0
soppalco	mq.	25,0	100%	25,0
intercapedine piano soppalco	mq.	10,0	0%	0,0
deposito interrato	mq.	40,0	25%	10,0
		146,0		106,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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.

N.B. le caratteristiche del bene analizzato lo pongono di fatto al di fuori del mercato immobiliare dei laboratori, e suggeriscono di confrontarlo con gli immobili a destinazione terziaria o anche residenziale. Si consideri, in proposito, la possibilità di mutare la destinazione d'uso con relativa facilità prevista dallo strumento urbanistico, senza la corresponsione di aree per servizi in casi di immobili al di sotto dei 250 mq.

9.2 Fonti di informazioni

9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2022, Comune di Milano, Zona Semicentrale/SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA, codice zona C18

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Laboratori	Normale	850	1.400
Abitazioni civili	Ottimo	4.600	6.800
Uffici	Ottimo	2.100	3.200

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it (gennaio 2023). Comune di Milano, Zona SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Laboratori	-	832	1.364
Abitazioni 1 fascia	-	4.361	6.104
Abitazioni stabili fascia media	-	3.632	5.098
Uffici	-	2.405	3.027

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il laboratorio**

oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **3.000,00 €/mq.**

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	C/3	106,0	3.000,00	318.000,00
				318.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 318.000,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 15.900,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (importo stimato sulla base delle dichiarazioni dell'Amministratore):	-€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 1.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 20.400,00
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 297.600,00
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 238.080,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 298.000,00
Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene	€ 238.000,00

congruo applicare un deprezzamento pari al 20%,
per un valore arrotondato pari a:

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 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 29/11/2022
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Scheda catastale dell'immobile
- 11.4 Visura catastale storica dell'immobile
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Convenzione del 23/05/2006
- 11.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.10 Regolamento di Condominio
- 11.11 Valori immobiliari di riferimento
- 11.12 Estratto PGT
- 11.13 Comunicazioni alle parti

Milano 19/01/2023

L'esperto alla stima