

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

COPIA PRIVACY

RG 665/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Flavia Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



INDICE SINTETICO

LOTTO 1)

Dati Catastali

Ufficio del territorio Sezione Fabbricati

Cesano Boscone

Categoria: **A/3** [abitazione]

Dati Catastali: foglio 17, particella 26, subalterno 41

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: foglio 17, particella 105, subalterno 25

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata senza titolo dal Sig. _____ mentre il solaio e il box risultano liberi.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 131.800,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene - appartamento e solaio

In comune di Cesano Boscone, Via Fratelli Rosselli 3, appartamento sito al piano sesto composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, doppi servizi e balcone con annesso solaio al piano settimo.

In corpo staccato, nel fabbricato con accesso da via Turati, 4 Box al piano primo interrato.

1.2. Identificazione all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Cesano Boscone come segue (all. da 1 a 5)

Appartamento

Intestati:

-

Dati identificativi catastali: Foglio 17, Mappale 26, Sub.41, cat. A/3, cl.3, vani 4, Sup. cat. Mq. 76, R.c. €. 371,85

Box

Intestati:

-

-

-

-

Dati identificativi catastali: Foglio 17, Mappale 105, Sub. 25, cat. C/6, cl.4, Mq. 15, Sup. cat. Mq. 15, R.c. €. 51,13

N.B. La ditta catastale del box sub. 25 non è correttamente intestata in quanto compaiono contestualmente all'esecutato i nominativi dei Dante Causa per la quota di comproprietà del diritto di superficie di 1/2.

1.3. Coerenze in un sol corpo

- Appartamento: unità immobiliare altra proprietà ed enti comuni; unità immobiliare altra proprietà per due tratte; prospetto su area super condominiale.
- Vano solaio: tetto condominiale su due lati; solaio di altra proprietà e corridoio comune; tetto condominiale.
- Box: box altra proprietà; terrapieno; box altra proprietà; corsello box



1.4. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare di proprietà del Signor _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ il quale nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere celibe, mentre nello stato di famiglia risulta coniugato con _____ nata il _____ in _____ . (all. 6)

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

Si rende noto che la proprietà del box è costituita dal diritto di superficie per la durata di anni 90 a partire dal 17 luglio 1997

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Cesano Boscone
 Fascia/zona: Periferica/TANGENZIALE, TESSERA
 Tipologia prevalente: abitazioni civili
 Destinazione: residenziale

L'unità immobiliare è inserita in un super condominio composto da cinque fabbricati edificati con tipologia a stecca ed un corpo box al piano interrato con ingresso indipendente, disimpegnati attraverso camminamenti, percorsi viabili ed area a verde.

Il condominio nel quale è ubicata l'unità immobiliare è stato edificato alla fine degli anni 60' ed è posto in zona periferica, nelle immediate vicinanze dell'ingresso della Tangenziale Ovest, asservita da tutti i servizi primari e secondari (alimentari, scuole, farmacie, centri commerciali), e caratterizzata principalmente da immobili con destinazione residenziale.

I collegamenti con Milano, il cui centro dista circa 10 km, avvengono attraverso la linea bus extra urbana che collega facilmente la linea 1 della metropolitana (fermata Bisceglie), attraverso la quale è possibile raggiungere le varie parti della città.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne Fabbricato condominiale

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è parte di un super condominio ubicata nel fabbricato "C" sviluppato su otto piani fuori terra. L'accesso alle unità immobiliari avviene dal corpo scala "A" attraverso il camminamento condominiale. L'atrio condominiale al piano terreno è delimitato da portoncino.

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestite in tesserine di gress con interposte porzioni di fabbricato sporgenti rivestite in cemento martellinato
- copertura: piana a lastrico solare
- serramenti esterni: in alluminio e vetro/ legno e vetro con oscuramenti a tapparella;
- androne/corpo scale: portoncino con struttura in alluminio e vetro, pavimentazione in graniglia e pareti rivestite in laminato in tinta gialla, soffitti tinteggiati



- scale e pianerottoli: a rampe con pedate e alzate a sbalzo rivestite in marmo; pareti corpo scale tappezzeria e plafoni tinteggiati;
- condizioni generali del fabbricato: normali

2.3. Caratteristiche descrittive interne dell'unità immobiliare (all. 7A)

Appartamento

- esposizione: affaccio sul cortile lato ovest;
- porta di accesso: in legno con serratura di sicurezza;
- porte interne: parte a battente in alluminio e vetro e parte a scrigno scorrevoli;
- pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali ad eccezione dei bagni che sono rivestiti in bisazza fino ad un'altezza di circa mt. 1.30 e cucina con parete attrezzata in monocottura.
- pavimenti: in monocottura in tutti i locali
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: centralizzato
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: mt 2.90 circa;
- condizioni generali: buone

Solaio

- Solaio delimitato da tramezze in laterizio
- Pavimento: battuto di cemento
- Porta di accesso: in ferro
- impianto elettrico: presente punto luce
- altezza dei locali: mt 2,00 circa;
- condizioni generali: normali

2.4. Caratteristiche descrittive esterne Fabbricato condominiale - box

Il box oggetto di esecuzione, è parte di un fabbricato condominiale sviluppato al piano interrato, adibito a box auto con accesso pedonale e carraio da Via Turati 4 delimitato da cancello in ferro azionato elettronicamente.

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

- struttura portante: travi pilastri in c.a. con tamponamenti in pannelli prefabbricati in c.a.
- copertura: piana a verde
- pavimentazione parti comuni: cemento di tipo industriale
- condizioni generali del fabbricato: normali

2.5. Caratteristiche descrittive interne dell'unità immobiliare (all. 7B)

Box

- esposizione: affaccio sul cortile lato ovest;
- porta di accesso: basculante in lamiera
- pareti: divisori interni in blocchi di cls
- pavimenti: battuto di cemento
- impianto elettrico: punto luce
- altezza dei locali: mt 2.90 circa;
- condizioni generali: buone



2.6. Certificazioni energetiche

Non presenti

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotte.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo nel compendio immobiliare è avvenuto una prima volta in data 15.5.2024 alle ore 15:00, durante il quale si è presa visione dello stato generale dei luoghi, il tutto è stato visionato con il Custode Giudiziario Avv. _____ nominato dal Tribunale di Milano; in tale sopralluogo non è stato possibile accedere al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. In particolare l'unità immobiliare risultava con la porta di accesso aperta motivo per il quale è stata chiamata la forza pubblica per accertare la mancanza di persone all'interno dell'appartamento.

In data 29.5.2024 è stato effettuato un secondo sopralluogo con il Custode Giudiziario Avv. _____ e con l'ausilio della forza pubblica durante il quale è stata riscontrata la presenza del Sig. _____ senza titolo.

In data 7.6.2024 è stato effettuato un terzo sopralluogo con il Custode Giudiziario Avv. _____ tale sopralluogo è stato visionato l'interno del box mentre non è stato possibile accedere all'interno del vano solaio.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa la Parte Esecutata come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate non ci sono in essere contratti di locazione. **(all. 8)**

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 13.09.2022 sottoscritta dal Notaio _____ di Cornaredo **(all.9)**, implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all.10)** risulta quanto segue:

Appartamento e solaio

4.1. Attuale proprietà (all. 11)

Pervenutogli in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Marino Forcella di Milano del 7.7.2004 rep. 37377/12790, registrato a Milano 5 Atti Pubblici il 20.07.2004 al n. 10914, trascritto a Milano 2 il 24.07.2004 ai n. 110596/56553 dai Sig.ri



4.2. Precedenti proprietà

Oltre il ventennio ai Sig.ri

l'appartamento e il vano solaio pervennero per acquisto fattone in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Civita di Milano del 17.11.1989 rep. 40950 registrato a Milano Atti Privati il 24.11.1989 al n. 28379 trascritto a Milano 2 il 15.12.1989 ai n.100024/71940

Box

4.3. Attuale proprietà del diritto di superficie per la durata di anni 90 a partire dal 17.7.1997 (all. 11)

Pervenuto in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Marino Forcella di Milano del 7.7.2004 rep. 37377/12790, registrato a Milano 5 Atti Pubblici il 20.07.2004 al n. 10914, trascritto a Milano 2 il 24.07.2004 ai n. 110596/56553 dai Sig.ri

4.4. Precedenti proprietà

Oltre al ventennio per quanto concerne il diritto di superficie del box pervenne per acquisto fattone in virtù dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio Stefano Fazzini di Milano del 04.06.1998 rep. 15330 registrato a Milano Atti Privati il 19.06.1998 al n. 13122 trascritto a Milano 2 il 3.7.1998 ai nn. 53279/38668 dal Sig.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 13.09.2022 sottoscritta dal Notaio _____ di Cornaredo, implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non rilevate

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non rilevate

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

Convenzione **(all. 12)** a rogito Dott. Stefano Fazzini di Milano del 17.07.1997 rep. 11983/1793 registrata a Milano atti Pubblici il 04.08.1997 al n. 17674, trascritta a Milano 2 il 30.07.1997 ai nn. 58830/42793 successivamente modificata con altro atto a rogito stesso Notaio in data 26.02.1998 rep. 14144/2177 registrato a Milano Atti Pubblici il 06.03.1.998 al n. 6025 e trascritta a Milano 2 il 10.03.1998 ai nn.



17271/12717.

Per i vincoli pertinenziali e criteri di trasferibilità – diritto di prelazione si richiama l'art. 12 della suddetta convenzione.

Successivamente a tale data la deliberazione della giunta Comunale n. 132 del 17.12.2020 con oggetto "indirizzi in merito alla cessione dei parcheggi pertinenziali realizzati in diritto di superficie su area pubblica in attuazione del programma urbano parcheggi ai sensi dell'art. 9 comma 5 della L. 122/89 così come modificato dalla L. 35/12 " ha deliberato di approvare la sua estesa proposta di deliberazione come nei contenuti della relazione tecnica allegata (**all. 13**) ovvero come riportato nei seguenti punti:

1. Di approvare e condividere i contenuti della relazione tecnica quale parte integrante del presente provvedimento.
2. Di consentire, in coerenza con quanto stabilito dall'art. 9 comma 5 della L. 122/89 (a seguito delle modifiche apportate dalla L. 35/12) il trasferimento, senza ulteriore atto deliberativo da parte dell'Ente, della proprietà dei parcheggi (box o posto auto), già realizzati in diritto di superficie su area di proprietà comunale in virtù del Programma Urbano parcheggi (P.U.P.).
3. Di dare atto che comunque permane il vincolo di pertinenzialità in quanto contestualmente trasferito a diversa unità immobiliare purché ubicata nel bacino di utenza del parcheggio stesso e nel totale rispetto delle altre condizioni poste nella convenzione con la quale veniva originariamente concesso il diritto di superficie.
4. Di demandare al Settore Urbanistica ed Ambiente la verifica delle richieste di trasferimento della proprietà dei box o posti auto realizzati in diritto di superficie su area di proprietà comunale in virtù del Programma Urbano Parcheggi (PUP).
5. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.lgs. 18.08.2000 n.267.

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 20.06.2013 ai nn. 57908/10215 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Giuliano Enzo Sami di Milano in data 17.06.2013 rep. 724/405

A favore:

Contro:

Importo ipoteca €. 331.942,4 di cui €. 165.971,20 capitale

Durata del vincolo anni 30

• Pignoramento

Pignoramento

Trascritto a Milano 2 il 14.07.2022 ai nn. 104464/70517 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 16.06.2022 rep. 15872

A favore:

Contro:



Eventuali note/osservazioni:

Si rende noto che nella nota di trascrizione del pignoramento è citata la piena proprietà del box anziché il diritto di superficie per la durata di anni 90 a partire dal 17 luglio 1997

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e subalterno e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Appartamento e il solaio sono compresi in un supercondominio amministrato dal Dott. _____ facente parte della _____ con sede in _____ **(all.14)**
Millesimi appartamento e box di proprietà supercondominio: mm 4,182

6.1. Spese di gestione condominiale supercondominio

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. **1.968,86**

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Regolamento condominiale: presente

L'appartamento ed il solaio sono parte del fabbricato "C" amministrato dalla Dott.ssa _____

(all.14)

Millesimi di proprietà appartamento e del solaio delle unità immobiliari: mm 19,409

6.2. Spese di gestione condominiale fabbricato "C"

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 3.600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. **14.660,08**

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Regolamento condominiale: presente

Il box amministrato dalla Dott. _____

(all.14)

Millesimi di proprietà del box : mm 20,030



6.3. Spese di gestione box

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 150,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. **149,00**

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Regolamento condominiale: presente

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.

6.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevati

6.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data successiva all'1.09.1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Appartamento e solaio (all. 15A)

- Nulla osta* per esecuzione lavori edili n.1153/67 del 8.02.1968 (casa di civile abitazione).
- Licenza di abitabilità rilasciata in data 26.02.1971

*Attraverso l'esame degli atti di fabbrica depositati presso il Comune di Corsico, riferiti al richiamato nulla osta per esecuzione di lavori edili, si evidenzia che nel fascicolo non sono presenti gli elaborati grafici; sono altresì presenti gli elaborati grafici presentati al Comando dei Vigili del Fuoco i quali differiscono lievemente nella consistenza del locale angolo cottura, tuttavia il Comune di Cesano Boscone ha rilasciato il Certificato di Agibilità.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale.

Gli abusi consistono in modifiche interne (demolizione ripostiglio, realizzazione di un secondo bagno con accesso dalla camera da letto) sanabili mediante *l'inoltro al Comune di Cesano Boscone di CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 subordinata al pagamento della sanzione amministrativa*



- **Costo stimato per sanzione amministrativa €. 1.000,00**

7.3. Conformità catastale

Per l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, contraddistinta con il sub. 41 la planimetria catastale è non conforme allo stato dei luoghi.

- **Costo stimato prestazioni professionali (pratica edilizia e variazione catastale) €. 1.700,00 oltre oneri di legge.**

Box (all. 15B)

- Concessione Edilizia n. 76/97 prot. 11225/97 del 15 luglio 1997 (realizzazione di n.43 boxes interrati in attuazione del programma Urbano parcheggi e sistemazione dell'area di superficie)
- Concessione Edilizia n.184/97 prot. 2861 del 26 febbraio 1998 (realizzazione di n.44 boxes anziché 43 interrati in attuazione del programma Urbano parcheggi e sistemazione dell'area di superficie) in variante alla C.E. n.76/97

7.3 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia

7.4. Conformità catastale

Il box è conforme alla planimetria catastale

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Appartamento e solaio

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Abitazione	mq.	73,4	100%	73,4
Balcone	mq.	3,4	33%	1,1
Solaio	mq.	6,1	25%	1,5
		82,9		76,0
		mq. lordi		mq. commerciali



Box

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima appartamento e solaio**

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 dei beni 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 e parametri estimativi

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2023 – zona D1 – Periferica

- quotazioni di abitazioni civili nello stato conservativo normale da € 1.550,00/mq. a € 1.750,00/mq

9.3. Valutazione appartamento e solaio

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione + Solaio	A/3	76,0	€ 1.900,00	€ 144.400,00
				€ 144.400,00



9.4. Criterio di stima box:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del box, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto nonché del trasferimento del solo diritto di superficie.

Il valore del diritto di superficie può essere considerato il "più probabile" sulla scorta di box recentemente compravenduti in Via Turati, pertinenti alle proprietà ex Aler.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2023 – zona D1 – Periferica

- quotazioni di box nello stato conservativo normale da € 750,00/mq. a € 1.150,00/mq

9.5. Valutazione box diritto di superficie per la durata di anni 90 a partire dal 17 luglio 1997

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6	15,0	a corpo	€ 15.000,00
				€ 15.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima appartamento e solaio

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	€ 159.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.970,00
Spese condominiali insolute supercondominio:	-€ 1.968,86
Spese condominiali insolute Fabbricato "C" (appartamento e solaio):	-€ 14.660,08
Spese condominiali insolute box:	-€ 149,00
Spese per sanzioni amministrative pratica CILA	-€ 1.000,00
Spese stimate per prestazioni professionali:	-€ 1.700,00
Spese tecniche accatastamento box- correzione ditta catastale	-€ 100,00
	€ 131.852,06



Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€. 131.800,00 <i>arrotondato</i>
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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

La ditta catastale del box sub. 25 non è correttamente intestata in quanto compaiono contestualmente all'esecutato i nominativi dei Dante Causa per la quota di comproprietà del diritto di superficie di ½.

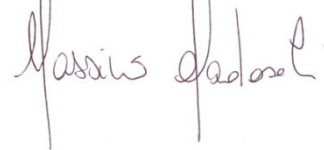
Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

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 16 ottobre 2024

L'Esperto Nominato
Dott. Massimo Madaschi




ALLEGATI

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale sub. 41
- all. 3.** planimetria catastale sub. 25
- all. 4.** Visura catastale sub. 41
- all. 5.** visura catastale sub. 25
- all. 6.** Certificato stato di famiglia/residenza
- all. 7.** A) Rilievo fotografico sub. 41
B) Rilievo fotografico sub. 25
- all. 8.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 9.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 10.** Ispezione ipotecaria per nominativo e sub.
- all. 11.** Titolo di provenienza proprietà sub. 41 e sub. 25
- all. 12.** Convenzione urbanistica
- all. 13.** Delibera Comunale e relazione tecnica
- all. 14.** Esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 15.** A) Titoli edilizi sub. 41
B) Titoli edilizi sub. 25
- all. 16.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 17.** Giuramento dell'esperto

