
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE

R. G. n° 1479 / 2024

Ricorrenti

~~Toffanello Massimiliano / Toffanello Alessandro~~

Resistenti

~~Toffanello Pieparolo / Toffanello Fabio Dario / Toffanello Nomesi~~

G. E.

Dott.ssa Grazia C. Roca

*Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 344
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 437/08
C.F. TZZNDR77E25B910P - P.Iva 04066920960*

*con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Tiziano, 2
telefono: 0377/390512*

*fax: 0377/390512
mail : andre.tuzzi@tiscali.it*

**Beni in Tribiano (MI) via Monte Grappa n.1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 appartamento** sito in Tribiano (MI) via Monte Grappa n.1.
Composta all'attualità da: soggiorno/cucina, disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere, n.2 balconi e cantina al piano terra.
Posto al piano terra e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **208,10 mq.**
Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 153, Sub. 7, categoria A/2, classe 1, composto da 6,5 vani, superficie catastale 136 mq, posto al piano T-2, rendita: € 604,25.
Coerenze e confini appartamento: (da nord in senso orario):mappale 153 del foglio 2 su due lati, vano scala comune e ancora mappale 153 del foglio 2. Salvo errori e come meglio in fatto.
Coerenze e confini cantina: (da nord in senso orario):altra proprietà, mappale 153 del foglio 2, altra proprietà, corridoio comune, mapp. 153 sub. 5, altra proprietà, mapp. 153 sub.3. Salvo errori e come meglio in fatto.
Come si evince dall'atto di provenienza:"...compete la quota di 500/1000 (cinquecento millesimi) di comproprietà degli enti, spazi e parti comuni ai sensi di legge, ivi inclusi il vano scala, il tetto e l'area distinta al catasto terreni al foglio 2 mappale 153..."
L'area di pertinenza ha una superficie pari a circa 905,00 mq.
- B.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 box** sito in Tribiano (MI) via Monte Grappa n.1.
Composto da un unico locale adibito attualmente a deposito. (viste le ridotte dimensioni il box risulta utilizzabile solo da auto di piccole dimensioni)
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **12,00 mq.**
Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 153, Sub. 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 12 mq, posto al piano T, rendita: € 30,68.
Coerenze e confini box: (da nord in senso orario):subalterni 2,6,7,4 e mappale 153 del foglio 2 . Salvo errori e come meglio in fatto.
- C.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 box** sito in Tribiano (MI) via Monte Grappa n.1.
Composto da un unico locale adibito ad autorimessa.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **15,00 mq.**
Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 153, Sub. 5, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 13 mq, posto al piano T, rendita: € 36,26.
Coerenze e confini box: (da nord in senso orario): subalterni 4,7,corridoio comune, vano scala comune, e mappale 153 del foglio 2. Salvo errori e come meglio in fatto.
- D.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 box** sito in Tribiano (MI) via Monte Grappa n.1.
Composto da un unico locale adibito ad autorimessa.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **16,00 mq.**
Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 153, Sub. 9, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 14 mq, posto al piano T, rendita: € 39,04.
Coerenze e confini box: (da nord in senso orario): altra proprietà, mappale 143 su due lati e mappale 153 del foglio 2. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2023 l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra Toffanello Noemi, in qualità di comproprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Domanda giudiziale del 20/09/2024 rep. n. 3730 derivante da giudizio di divisione immobiliare ex art.601 c.p.c. a favore e contro ~~Toffanello Pierpaolo e Toffanello Noemi~~ trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Lodi in data 15/01/2025 ai nn. 417/293.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre trascrizioni:

4.1.5. Altre iscrizioni:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscrizione nn. 8438/1438 in data 29/06/2015 derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lodi in data 24/08/2012 rep. 4193 a favore ~~Toffanello Alessandro, Toffanello Massimiliano, Toffanello Fabio Dario~~ contro ~~Toffanello Pierpaolo~~.

Capitale: € 119.012,00

Totale: € 160.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ~~Toffanello Noemi~~ contro ~~Toffanello Pierpaolo~~ a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 26/04/2023 ai nn. 1209 trascritto a Lodi in data 24/05/2023 ai nn. 8749/5835.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ~~Toffanello Alessandro, Toffanello Massimiliano, Toffanello Fabio Dario~~ contro ~~Toffanello Pierpaolo~~ a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi in data 02/08/2023 ai nn. 2450 trascritto a Lodi in data 14/09/2023 ai nn. 14882/10059.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione presente negli archivi del Comune di Pieve di Tribiano, e a seguito del colloquio con il tecnico comunale si è

rilevato che:

- l'altezza dell'appartamento e della cantina risultano difformi;
- sono stati demoliti i tavolati dei locali soggiorno e cucina creando un unico ambiente;
- è stato modificato il tavolato del disimpegno in prossimità del locale soggiorno;
- è stato realizzato un camino nel locale soggiorno;
- il locale cantina ha una diversa distribuzione;
- a fianco del box è presente un capanno con struttura in pannelli di lamiera;
- l'altezza interna dell'appartamento dei boxes e della cantina risultano difformi;
- l'altezza della copertura del box a confine identificato al sub. 9 risulta difforme.

Si segnala che l'elaborato allegato alle pratiche edilizie identificata una planimetria di piano tipo.

Regolarizzabile mediante la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere: € 2.500,00.

Oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio)

Totale: € 3.500,00

L'importo delle opere risulta già conteggiato nel valore di stima.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presente negli archivi del Catasto di Milano, si è rilevato che:

- l'altezza interna dell'appartamento dei boxes e della cantina risultano difformi;
- sono stati demoliti i tavolati dei locali soggiorno e cucina creando un unico ambiente;
- è stato modificato il tavolato del disimpegno in prossimità del locale soggiorno;
- è stato realizzato un camino nel locale soggiorno;
- il locale cantina ha una diversa distribuzione.

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica DOCFA a seguito di pratica in sanatoria: € 600,00

Totale: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 19/03/2015 ad oggi

~~T. Rossiella N. Rossiella~~ per la quota di piena proprietà di 1/2;

~~T. Rossiella D. Rossiella~~ per la quota di piena proprietà di 1/2

in forza di atto di divisione a firma notaio Michele Ferrario Herculani in data 19/03/2015 rep n. 3877/2429 e trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Lodi in data 16/04/2015 ai nn. 4825/3308.

6.2 Precedenti proprietari:

- con contratto preliminare di vendita in data 25 ottobre 2007, n. 11558/1613 di rep. a firma notaio Valentina Varlese, registrato a Gorgonzola in data 25 ottobre 2007 al n. 4971, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 26 ottobre 2007 ai nn. 25144/12663, il Sig. **Tornanico Mario** prometteva in vendita la sua quota di spettanza su detti immobili ai signori **Tornanico Rosanna e Tornanico Pierpaolo**;

- con domanda giudiziale presentata al Tribunale di Lodi il 20/11/2007 rep. n.11055, trascritta a Lodi il 04/12/2007 nn.28445/14360 i Sigg. **Tornanico Alessandro, Tornanico Massimiliano, Tornanico Fabio**, chiedevano che venisse trasferita loro ex art. 2932, la quota di 1/2 delle porzioni immobiliari, in via subordinata, qualora fosse già stato stipulato il relativo contratto definitivo di vendita, in esecuzione del preliminare del 25/11/2007, condannare i Sigg. **Tornanico Mario, Pierpaolo e Tornanico Rosanna** al risarcimento dei danni;

- con comparsa di costituzione e risposta con contestuale domanda riconvenzionale presentata al Tribunale di Lodi il 29/02/2008 rep. n.333 trascritta a Lodi il 23/04/2008 ai nn.5893/4779 i Sigg. **Tornanico Rosanna, Tornanico Pierpaolo**, in via riconvenzionale, chiedevano, previo accertamento della validità ed efficacia del sopra citato contratto preliminare, che venisse trasferita loro ex art.2932 la quota di 1/2 delle porzioni immobiliari oggetto del detto contratto, trasferimento poi effettuato con sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Lodi in data 17/05/2012 rep. n.4193/2007 trascritta a Lodi il 16/03/2015 ai nn.3024/2061;

da ante ventennio al 19/03/2015

Tornanico Mario per la quota di piena proprietà di 1/2;

Tornanico Rosanna per la quota di piena proprietà di 1/2;

l'area su cui è stato edificato il fabbricato è stata acquistata **in forza di atto di compravendita** in data 24 luglio 1973 a firma notaio Giuseppe Bruni di Seregno, repertorio n. 18720 repertorio n. 18732/3720, registrato a Desio - Atti Privati - in data 28 luglio 1973 al n. 3886 mod. I, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 3 agosto 1973 ai nn. 5889/4406;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Tribiano è stata recuperata la seguente documentazione:

- Licenza per esecuzione dei lavori prot. n. 2255 prat. n.61 rilasciata dal Comune di Tribiano in data 11/03/1974;
- C.E. per la costruzione del muro di cinta e di n.2 box prot. n.462 prat. n.274 rilasciata dal Comune di Tribiano in data 13/04/1978;
- C.E. per formazione recinzione prot. n.1041 prat. n.608 rilasciata dal Comune di Tribiano in data 08/06/1982;
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Comune di Tribiano in data 09/11/1982 prot.2119 prat. 234.

Descrizione Porzione di Appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 appartamento** sito in Tribiano (MI) via Monte Grappa n. 1.

Composta all'attualità da: soggiorno/cucina, disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere, n.2 balconi e cantina al piano terra.

Posto al piano terra e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **208,10 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 153, Sub. 7, categoria A/2, classe 1, composto da 6,5 vani, superficie catastale 136 mq, posto al piano T-2, rendita: € 604,25.
Coerenze e confini appartamento: (da nord in senso orario):mappale 153 del foglio 2 su due lati, vano scala comune e ancora mappale 153 del foglio 2. Salvo errori e come meglio in fatto.
Coerenze e confini cantina: (da nord in senso orario):altra proprietà, mappale 153 del foglio 2, altra proprietà, corridoio comune, mapp. 153 sub. 5, altra proprietà, mapp. 153 sub.3. Salvo errori e come meglio in fatto.

Come si evince dall'atto di provenienza:"...compete la quota di 500/1000 (cinquecento millesimi) di comproprietà degli enti, spazi e parti comuni ai sensi di legge, ivi inclusi il vano scala, il tetto e l'area distinta al catasto terreni al foglio 2 mappale 153...".
L'area di pertinenza ha una superficie totale pari a circa 905,00 mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	122,00	1,00	122,00
Balconi	Sup. reale lorda	26,00	0,50	13,00
Cantina	Sup. reale lorda	25,50	0,20	5,10
Area esterna di pertinenza quota 1/2	Sup. reale lorda	452,50	**	25,12
	Sup. reale lorda	626,00		165,22

** La superficie relativa all'area di pertinenza è stata calcolata fino a 25 mq per un coefficiente pari 15%, mentre per la parte eccedente è stato utilizzato un coefficiente pari al 5%.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: legno condizioni: sufficienti
oscuranti tipologia: tapparelle in PVC condizioni: sufficienti

Infissi interni:

tipologia: ad anta; materiale: legno e vetro; condizioni: sufficienti

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle al piano terra condizioni: sufficienti
La pavimentazione di entrambi i balconi è in pessime condizioni di manutenzione.

Plafoni:

materiale: intonaco.
N.B.: si segnala che l'intonaco dei soffitti del disimpegno, del bagno e del locale soggiorno in prossimità del camino, sono in pessime condizioni. (cause da verificare)

Rivestimento:

materiale: bagno e cucina con piastrelle

Esterni:

N.B.: Si segnala che tutte le gronde, le facciate, i frontali dei balconi ed i sotto balconi sono in pessime condizioni di manutenzione.

Scale e parti comuni:

N.B.: Si segnala che tutta la scala condominiale di accesso agli appartamenti ed alle cantine, risulta allo stato rustico. Gli sporti di gronda sono in pessimo stato di manutenzione, si segnalano in particolare notevoli porzioni prive dell'intonaco di finitura.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio condizioni: sufficienti; conformità: da verificare

Elettrico:

tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti; conformità: da verificare

Termico:

tipologia: autonomo (alla data del sopralluogo l'occupante dichiara che la caldaia non è funzionante); alimentazione: elettrico; diffusori:

termoconvettori; conformità: da verificare

Descrizione **Box** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 box** sito in Tribiano (MI) via Monte Grappa n.1.
Composto da un unico locale adibito attualmente a deposito. (viste le ridotte dimensioni il box risulta utilizzabile solo da auto di piccole dimensioni)
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **12,00 mq.**
Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 153, Sub. 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 12 mq, posto al piano T, rendita: € 30,68.
Coerenze e confini box: (da nord in senso orario):subalterni 2,6,7,4 e mappale 153 del foglio 2 .
Salvo errori e come meglio in fatto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	12,00		

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti; conformità: da verificare

Descrizione **Box** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 box** sito in Tribiano (MI) via Monte Grappa n.1.
Composto da un unico locale adibito ad autorimessa.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **15,00 mq.**
Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 153, Sub. 5, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 13 mq, posto al piano T, rendita: € 36,26.
Coerenze e confini box: (da nord in senso orario): subalterni 4,7, corridoio comune, vano scala comune, e mappale 153 del foglio 2. Salvo errori e come meglio in fatto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti; conformità: da verificare

Descrizione **Box** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 box** sito in Tribiano (MI) via Monte Grappa n.1.
Composto da un unico locale adibito ad autorimessa.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **16,00 mq.**
Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 2, Mappale 153, Sub. 9, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 14 mq, posto al piano T, rendita: € 39,04.
Coerenze e confini box: (da nord in senso orario): altra proprietà, mappale 143 su due lati e mappale 153 del foglio 2. Salvo errori e come meglio in fatto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato del bene, è stata effettuata applicando il procedimento comparativo, determinato in base a parametri tecnici e comparativi con altri immobili dello stesso tipo e zona, adottando tutti i coefficienti necessari per adeguare il calcolo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della procedura.

Nella valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto della grave attuale situazione del mercato immobiliare, della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo e delle condizioni igienico-sanitario, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa ed urbanistico-catastale, nonché del titolo di possesso.

***Per quanto riguarda la valutazione dell'area di pertinenza si segnala che la suddetta è stata valutata come mera area verde/pavimentata.*

I beni di cui sopra risultano vincolati dalla proprietà indivisa per la quota di 1/2 a fronte della quale ciascuna delle parti non può liberamente disporre del bene senza l'accordo di tutti i comunisti. Il sottoscritto perito segnala pertanto che, pur riscontrando la presenza di una residua capacità edificatoria dell'area, ha ritenuto nel caso di specie, di non considerare tale aspetto, in quanto, il futuro potenziale acquirente non potrà godere a pieno titolo di tale volumetria se non con il consenso degli altri comunisti, situazione che ad oggi non risulta essere riscontrabile.

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD., difformità varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono già state

valutate nel valore di stima; se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecnico/documentali presso gli uffici competenti.

8.2. Giudizio di divisione

Premesso che il concetto di comoda divisibilità di un compendio immobiliare, introdotto dall'art. 720 c.c., risulta pienamente soddisfatto solo quando, viene assegnato, a ciascun condividente, un bene immobile o porzione di esso che non abbia subito limitazioni funzionali al suo utilizzo, che sia autonomo, non gravato da pesi, limitazioni o servitù eccessive e soprattutto che non abbia subito pesanti deprezzamenti, derivanti dalla divisione. Anche gli eccessivi costi necessari alla divisione fisica dei beni o porzione di essi, insieme agli eccessivi conguagli in denaro, rappresentano un ostacolo al soddisfacimento del concetto di comoda divisibilità.

In particolare, per quanto riguarda l'appartamento, un eventuale frazionamento dal punto di vista distributivo dei locali (realizzazione di 2 nuovi accessi e la demolizione/realizzazione di nuovi tavolati interni) ed impiantistico (realizzazione di 2 nuovi autonomi impianti di gas, energia elettrica, acqua), oltre che di difficile realizzazione comporterebbe ingenti costi con un conseguente significativo deprezzamento del valore complessivo del bene immobile.

Per quanto riguarda i box, non risultando tra loro contigui ed essendo di fatto tre distinte unità, non potrebbero di fatto essere equamente frazionati/assegnati.

L'area esterna di pertinenza risulta vincolata dalla comproprietà indivisa per la quota di 1/2 con l'appartamento sito al piano primo identificato al Fg. 2 mapp. 153 Sub.6 e quindi per sua stessa natura indivisibile.**)

Non risulta percorribile nemmeno la soluzione di assegnare ad un lotto n.3 box ed all'altro l'appartamento con cantina, in quanto, da un lato i due lotti risulterebbero disomogenei sia dal punto di vista economico che funzionale, si verrebbe a creare un conguaglio a saldo estremamente elevato e da ultimo rimarrebbe il vincolo relativo all'area esterna di pertinenza in comproprietà indivisa per la quota di 1/2 (con l'appartamento sito al piano primo identificato al Fg. 2 mapp. 153 Sub.6), e quindi per sua stessa natura indivisibile. (**)

** Come si evince dall'atto di provenienza: "...compete la quota di 500/1000 (cinquecento millesimi) di comproprietà degli enti, spazi e parti comuni ai sensi di legge, ivi inclusi il vano scala, il tetto e l'area distinta al catasto terreni al foglio 2 mappale 153..."

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato il sottoscritto conferma che **i beni in oggetto non risultano comodamente divisibili.**

8.3. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio tecnico di Tribiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I., Borsino Immobiliare.

8.4. Valutazione corpi

A. Appartamento

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Appartamento	122,00	€ 1.200,00	€ 146.400,00
Balconi	13,00	€ 1.200,00	€ 15.600,00
Cantina	5,10	€ 1.200,00	€ 6.120,00
Area esterna di pertinenza	25,12	€ 1.200,00	€ 30.144,00
	165,22		€ 198.264,00

Valore corpo: € 198.264,00
 Valore complessivo intero: € 198.264,00
Valore complessivo diritto: € 198.264,00

B. Box

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Box	12,00	€ 450,00	€ 5.400,00
	12,00		€ 5.400,00

Valore corpo: € 5.400,00
 Valore complessivo intero: € 5.400,00
Valore complessivo diritto: € 5.400,00

C. Box

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Box	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
	15,00		€ 9.000,00

Valore corpo: € 9.000,00
 Valore complessivo intero: € 9.000,00
Valore complessivo diritto: € 9.000,00

D. Box

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Box	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
	16,00		€ 9.600,00

Valore corpo: € 9.600,00
 Valore complessivo intero: € 9.600,00
Valore complessivo diritto: € 9.600,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore diritto	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	165,22 mq	€ 198.264,00	€ 198.264,00
B	Box	12,00 mq	€ 5.400,00	€ 5.400,00
C	Box	15,00 mq	€ 9.000,00	€ 9.000,00
D	Box	16,00 mq	€ 9.600,00	€ 9.600,00
			TOTALE	€ 222.264,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 33.339,60
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.100,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico Nessuna

dell'acquirente:

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 188.924,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 184.824,40

Relazione lotto 001 creata in data 26/05/2025

il perito
Arch. Andrea Tuzzi