

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 793-2022 riunita alla Procedura 827-2022 INTEGRAZIONE COPIA PRIVACY

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 27

unità immobiliare in Comune di Truccazzano (MI):
-via G. Leopardi n. 1



INDICE SINTETICO

LOTTO 27

Dati Catastali

Corpo A

- Piena Proprietà di bene in Truccazzano (MI) via Giacomo Leopardi N. 1

Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 9 particella 150 subalterno 705

Corpo B

- Bene di Proprietà **per la quota di 2/6** in Truccazzano (MI) via Giacomo Leopardi N. 1 - aree esterne

Categoria: F1 [Area urbana]

Dati Catastali: - foglio 9 particella 485

- foglio 9 particella 486

Stato occupativo

Al sopralluogo espletato in data 19 marzo 2024 alla presenza del Custode nominato avv.i che deteneva le chiavi dell'unità si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica. L'immobile risultava libero da persone ma risultava arredato.

Contratti di locazione in essere

NO

L'**Agenzia delle Entrate DIREZIONE PROVINCIALE di MILANO 2** in relazione alla richiesta dello scrivente ha comunicato che: "Oggetto: RGE 793-2022 riunita alla Procedura RGE 827-2022 - TRIBUNALE DI MILANO PROCEDURA ESECUTIVA controin relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano attivi contratti di locazione o comodato intestati al soggetto indicato: in qualità di dante causa ed inerenti gli immobili segnalati"

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni



da libero: € 123.000,00

da occupato: NON SI RILEVA IL CASO



LOTTO 27

(C2: MAGAZZINO CON ANNESSI VANO DI CANTINA, LOCALE UFFICIO E BAGNO e AREE ESTERNE PRO QUOTA di 2/6)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Truccazzano (MI) via Giacomo Leopardi N. 1:

- Ampio locale con destinazione magazzino **al piano seminterrato con annesso** un vano di cantina **al piano interrato** oltre ad un locale ufficio con bagno e disimpegno **al piano rialzato**

CORPO: B

In Comune di Truccazzano (MI) per la quota di 2/6 via Giacomo Leopardi N. 1:

- aree esterne identificate al Nceu di Truccazzano con i mappali 485 e 486 quali F/1 - aree urbane

(Allegato N. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

-..... – per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

A favore di per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari:

NO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Truccazzano (MI) come segue:

Intestati:



-..... - proprietà 1/1

- dati identificativi: **fg. 9 particella 150 sub. 705**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 249 mq, Superficie catastale 286 mq; Rendita € 424,37

Indirizzo: via Giacomo Leopardi n. 1 Piano S1-T

Dati derivanti da: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 31/01/2017 Pratica n. MI0047922 in atti dal 31/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16242.1/2017).

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Variazioni Catastali nel ventennio:

-Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 Pratica n. MI0143435 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 128562.1/2015)

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0705670 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TIOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 152170.1/2011)

- dati identificativi: **fg. 9 particella 485**

dati classamento: Categoria F/1 consistenza 70 mq

Indirizzo: via Giacomo Leopardi n. 1/3 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 31/01/2017 Pratica n. MI0047933 in atti dal 31/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16253.1/2017).

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Variazioni Catastali nel ventennio:

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0705682 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TIOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 152182.1/2011)

-DIVISIONE del 13/04/2005 Pratica n. MI0313589 in atti dal 13/04/2005 DIVISIONE (n. 68152.1/2005)

- dati identificativi: **fg. 9 particella 486**

dati classamento: Categoria F/1 consistenza 1360 mq



Indirizzo: via Giacomo Leopardi n. 1/3 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 31/01/2017 Pratica n. MI0047934 in atti dal 31/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16254.1/2017).

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0705683 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.152813.1/2011)

Si pone a conoscenza che i mappali 485 e 486 derivano dal fg. 9 mappale 150 sub. 702

NOTA:

1.4. Coerenze in linea di contorno da Nord in senso orario:

Le coerenze vengono estrapolate dalla planimetria catastale;

del magazzino al piano seminterrato; unità di terzi ai subb. 704 e 703, mappale 150, area al sub. 702 da cui si ha l'accesso, mappale 482, a chiusura.

dell'ufficio e bagno annessi al magazzino al piano rialzato: area al sub. 702 per tre lati da cui si ha l'accesso, unità di cui al mappale 150 sub. 711, scala comune a chiusura,

della cantina al piano interrato; terrapieno per due lati, magazzino al subalterno 705 da cui si accede, terrapieno a chiusura.

Le coerenze delle aree urbane vengono effettuate sulla base dell'estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni

delle aree ai mappali 485 e 486 in corpo:

mappale 482, via Leopardi, via Fornasino, Strada Provinciale Rivoltana, ancora area al mappale 482, mappale 150 a chiusura. Tutti detti mappali del foglio 9

Si specifica che nella planimetria depositata agli atti non sono indicate le coerenze della cantina.

delle aree ai mappali 485 e 486 in corpo:



mappale 482, via Leopardi, via Fornasino, Strada Provinciale Rivoltana, ancora area al mappale 482, mappale 150 a chiusura. Tutti detti mappali del foglio 9

Si specifica che nella planimetria depositata agli atti non sono indicate le coerenze della cantina.

(Allegato N. 2: Visure storiche catastali, planimetria catastale, estratto di mappa)

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Truccazzano (MI) via G. Leopardi n. 1

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: magazzino

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: La zona fruisce della filiale della BCC di Treviglio di via Leonardo Da Vinci, di un sufficiente numero di negozi di diversa tipologia merceologica per lo più ubicati nel vicino nucleo storico centrale del Comune e poco distante dal fabbricato, della farmacia privata di via Europa, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Scotti. Non sono presenti in zona supermercati di note catene commerciali ma in ragione della scorrevole viabilità interna si possono raggiungere il supermercato UNES in Comune di Rivolta D'Adda distante circa 4 km o i supermercati delle catene commerciali SIGMA di Melzo o il FAMILA Super store di Cassano D'Adda entrambi a circa 6 km dalla zona. In zona sono agevolmente accessibili la scuola per l'infanzia di via Quasimodo, la scuola primaria F.lli Ferrandi distante dal fabbricato circa 800 m e la scuola secondaria di 1° grado G. Pascoli. La zona risulta attrezzata con tutti i servizi indispensabili di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono presenti in zona una tipologia edilizia di fabbricati di tipo economico realizzati a partire dagli anni 70. La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune e a circa 300 m è ubicato la sede del Municipio con tutti i servizi utili alla comunità. La zona presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti. A poche decine di metri è presente la fermata del trasporto pubblico locale di superficie. Sufficienti in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive

Principali collegamenti pubblici: fermata della linea di trasporto pubblico locale a poche decine di metri

Collegamento alla rete autostradale: a circa 11 km dallo svincolo della Autostrada Bremi – Teem di Melzo

2.2. Caratteristiche descrittive esterne



Del corpo di fabbrica composto da magazzino al piano seminterrato

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: il corpo di fabbrica è per la maggior parte interrato e la parte al di sopra del' piano di campagna risulta intonacata esternamente ma in scarso stato manutentivo;
- accesso: si accede direttamente da accesso carraio da via Leopardi 1
- copertura con guaina: in scarso stato manutentivo in quanto da tempo non sarebbe stata effettuata alcuna manutenzione come si denota dallo stato scarso conservativo delle pareti laterali interne del magazzino e localizzate in alcune parti;

Condizioni generali del corpo seminterrato ad uso magazzino: **scarso**

Del corpo di fabbrica in cui è ubicato il locale ufficio e bagno annesso al magazzino interrato

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
 - facciate: intonacata e tinteggiata;
 - accesso: si accede direttamente all'ingresso da un cancello carraio dal civico 1
 - scala interna: dell'intero fabbricato con gradini in marmo;
 - ascensore: assente.
 - portineria: assente.
- condizioni generali dell'edificio: complessivamente sufficienti ma si segnalano nel sottotetto aggettanti sui terrazzi un ammaloramento dell'intonaco e qualche macchia all'interno dei locali che fa presumere la necessità di un intervento sulla copertura che non siamo stati in grado di rilevare. Si è potuto verificare sul lato nord della facciata un depauperamento dell'intonaco, seppure di non rilevante entità, che conferma la necessità di una verifica della funzionalità della stessa copertura.

(Allegato N. 7: Documentazione fotografica)

2.3. Caratteristiche descrittive interne:

In Comune di Truccazzano (MI) via Giacomo Leopardi N. 1:

- Ampio locale con destinazione magazzino **al piano seminterrato con annesso** un vano di cantina **al piano interrato** oltre ad un locale ufficio con bagno e disimpegno **al piano rialzato**
- **aree esterne identificata al Nceu di Truccazzano con i mappali 485 e 486 quali F/1 - aree urbane**



Corpo A:

del magazzino al piano seminterrato:

- esposizione: doppia sui lati ovest-est-sud
 - pareti: tinteggiate ed uno scarso stato di manutenzione;
 - pavimento: in battuto di cemento in scarso stato manutentivo; si evidenzia che risulta ammalorato in più parti. Sono presenti delle zone con presenza di acqua di ristagno che fa presupporre un fenomeno di risalita di acqua nei periodi di pioggia dalla sottostante falda;
 - infissi esterni: in ferro e vetro semplice in pessimo stato manutentivo;
 - porta d'accesso; metallica a doppia anta in scarso stato manutentivo;
 - porte interne: assenti;
 - impianto video citofonico: assente;
 - impianto elettrico: con canaline a "vista" ed è alimentato da un unico quadro elettrico posizionato in una nicchia protetto da un portello posizionato sulla parete perimetrale dell'edificio abitativo al mappale 150;
 - impianto idrico: assente;
 - impianto termico: assente.
 - acqua calda sanitaria: assente;
 - servizio igienico: assente
 - impianto di condizionamento: assente;
 - altezza interna: H=2,32 m circa.
- condizioni generali del magazzino: in scarso stato di manutenzione e conservazione

del locale ufficio con annesso bagno:

- esposizione: doppia sui lati nord-est;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento nel bagno su tre lati perimetrali;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in monocottura;
- infissi esterni: metallici;
- porta d'accesso; avviene direttamente dal mappale 486 con porta in metallo a doppia anta;
- porte interne: in legno tamburato, a scorrere nel bagno;
- impianto video citofonico: assente;
- impianto elettrico: sottotraccia; è alimentato da un unico quadro elettrico posizionato in una nicchia protetto da un portello posizionato sulla parete perimetrale dell'edificio abitativo al mappale 150;
- impianto idrico: sottotraccia;
- Si segnala che per accedere al bagno ci si avvale di tre gradini, Presenta una altezza interna con H=2,76 m circa
- Impianto termico: di tipo autonomo con caldaia murale posizionata nell'appartamento adiacente di cui al subalterno 711 con corpi scaldanti in ghisa;
- acqua calda sanitaria: la caldaia murale produce acqua calda sanitaria;



- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water e doccia privo di box doccia
 - impianto di condizionamento: assente;
 - altezza interna: nel locale ufficio H=3,47 m circa m e H=2,76 m. circa nel bagno.
- condizioni generali dell'ufficio e del bagno: in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione

del vano di cantina al piano interrato:

- pareti e plafoni: intonacate le pareti e tinteggiate parzialmente, il plafone con struttura in legno
 - porta di accesso; non esistente in quanto è solo possibile accedere da una apertura di altezza circa H= 80 cm priva di serramento direttamente dal muro perimetrale del magazzino. a cui non è stato possibile accedere ma solo visionare e di cui si allega documentazione fotografica.
 - pavimento, in battuto di cemento
- condizioni generali del vano di cantina: in mediocre stato di manutenzione e conservazione

Corpo B:

-

-Aree esterne: in parte con rivestimento in catrame ed in parte a verde e con soprastanti tettoie che vengono utilizzate a "legnaia" e dove sono accumulati oggetti di vario genere.

2.4.Breve descrizione della zona

L'unità fa parte di un complesso edilizio posto in posizione semicentrale del nucleo urbano del Comune di Truccazzano che è ubicato in posizione est del capoluogo lombardo lungo la direttrice per Lodi e Cremona. Tale Comune è raggiungibile da Milano dalla uscita di viale Forlanini e proseguendo nella SP 15 che si innesta nella Strada Provinciale 14 (Strada Provinciale Rivoltana) ed attraversando il territorio del Comune di Liscate si prosegue nella SP 39 (detta "La Cerca") che giunge nel Comune di Truccazzano dopo un percorso di circa 23 km. Il Comune ha una popolazione di 5.800 residenti e dista in linea d'aria circa 22,5 km dal capoluogo Lombardo, circa 18,7 km da Monza e circa 19 km da Lodi. Confina inoltre con il Comune di Pozzuolo Martesana (da cui dista circa 3,5 km), con il Comune di Rivolta D'Adda (CR) (da cui dista 3,7 km), con il Comune di Melzo (da cui dista circa 3,9 km), con il Comune di Liscate (da cui dista circa 4,4 km), con il Comune di Comazzo (LO) (da cui dista circa 4,8 km), con il Comune di Cassano D'Adda da cui dista 5,7) Il Comune di Truccazzano e' servito dalla linea di trasporto di superficie Z407 della Società Autoguidovie che partendo da Gorgonzola (M2) attraversa i Comuni limitrofi di Melzo, Liscate e Truccazzano e poi prosegue per Cassano D'Adda (FS Stazione) e termina la sua corsa sempre a Cassano D'Adda in viale Europa. La zona fruisce della filiale della BCC di Treviglio di via Leonardo Da Vinci, di un sufficiente numero di negozi di diversa tipologia merceologica per lo più ubicati nel vicino nu-



cleo storico centrale del Comune e poco distante dal fabbricato, della farmacia privata di via Europa, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Scotti. Non sono presenti in zona supermercati di note catene commerciali ma in ragione della scorrevole viabilità interna si possono raggiungere il supermercato UNES in Comune di Rivolta D'Adda distante circa 4 km o i supermercati delle catene commerciali SIGMA di Melzo o il FAMILA Super store di Cassano D'Adda entrambi a circa 6 km dalla zona. In zona sono agevolmente accessibili la scuola per l'infanzia di via Quasimodo, la scuola primaria F.lli Ferrandi distante dal fabbricato circa 800 m e la scuola secondaria di 1° grado G. Pascoli. La zona risulta attrezzata con tutti i servizi indispensabili di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono presenti in zona una tipologia edilizia di fabbricati di tipo economico realizzati a partire dagli anni 70. La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune e a circa 300 m è ubicato la sede del Municipio con tutti i servizi utili alla comunità. La zona presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti. A poche decine di metri è presente la fermata del trasporto pubblico locale di superficie sopra indicata. Sufficienti in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive in relazione alle esigenze della popolazione e alle dimensioni del Comune. L'unità ad uso magazzino ha un accesso carraio dal civico 1 ed attraverso l'area al mappale 486 si giunge all'ingresso attraverso una rampa. **L'unità ad uso magazzino presenta una superficie lorda di 233 mq circa oltre 18 mq circa di cantina oltre 28 mq di locale ufficio con bagno e 1.430 mq circa di aree esterne pro quota di 2/6.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Assenti.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Dagli atti di provenienza e dal fascicolo del fabbricato non si sono rilevati elementi che possano riconnettersi ad una realizzazione **in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020**".

3 STATO OCCUPATIVO

Stato occupativo

Al sopralluogo espletato in data 19 marzo 2024 alla presenza del Custode nominato avv.i che deteneva le chiavi dell'unità si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica. L'immobile risultava libero da persone ma risultava arredato.

Contratti di locazione in essere

NO



L'Agenzia delle Entrate DIREZIONE PROVINCIALE di MILANO 2 in relazione alla richiesta dello scrivente ha comunicato che: "Oggetto: RGE 793-2022 riunita alla Procedura RGE 827-2022 - TRIBUNALE DI MILANO PROCEDURA ESECUTIVA contro - in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano attivi contratti di locazione o comodato intestati al soggetto indicato: in qualità di dante causa ed inerenti gli immobili segnalati"

Comproprietari

Nessuno

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

- per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 con atto Notaio Dott. Setti Paolo - Milano stipulato in data 02/04/2007 rep. nn.36869/10043 trascritto a Milano 2 in data 12/04/2007 ai nn.55322/29617.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Truccazzano al fg. 9 mappale 150 sub. 705 (LOTTO 27) oggetto del pignoramento ed è derivato da fusione e frazionamento del subalterno 4.

In tale atto il notaio rogante dichiara che "il bene viene venduto ed acquistato a corpo e a non a misura con ogni inerente diritto, ragione, azione e successione e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, quali competono ed incombono alla parte venditrice in virtù dei titoli di proprietà e del possesso...omissis..."

4.2. Precedenti proprietari

Per quanto concerne il subalterno 705

ANTE VENTENNIO: per il diritto di PROPRIETA' per la quota di PROPRIETA' di 1/1 pervenuto con DECRETO DI TRASFERIMENTO – TRIBUNALE di MILANO – UFFICIO - emesso in data 07/07/1998 ai nn. di repertorio 9213/1998 trascritto presso la Conservatoria di MILANO 2^ ai nn.64135/46272 in data 30/07/1998.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto era identificato al NCEU di Truccazzano al fg. 9 mappale 150 sub. 4 e Variato per FRAZIONAMENTO del 09/11/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 268433.1/1998) da cui è derivato l'attuale subalterno 705 LOTTO 27.

Nei titoli di provenienza esaminati si dichiara che: "LE PARTI SI SONO DICHIARATE EDOTTE E HANNO CONFERMATO TUTTI I PATTI, CONDIZIONI E SERVITU', RELATIVE ALL'IMMOBILE DI CUI



FANNO PARTE LE PORZIONI CEDUTE, DI CUI ALL'ATTO IN AUTENTICA NOTAIO ANTONIO GUZZI PIOLA DI MILANO IN DATA 21 APRILE 1999 N. 22686 REP. ED IN PARTICOLARE HANNO CONFERMATO CHE L'AREA CORTILIZIA AL MAPP. 150 SUB. 701 E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEI , MENTRE L'AREA AL MAPP. 150 SUB.702 E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA SOCIETA' IN QUOTA DI 1/3, IN COMUNIONE LEGALE PER QUOTA DI 1/3 E DEI SIGG.....IN COMUNIONE LEGALE PER LA NUDA PROPRIETA' E DELLA SIG.RA RESTANTE QUOTA DI 1/3, CON RECIPROCA RINUNCIA AD OGNI RISPETTIVO DIRITTO DI PASSAGGIO SULLE DETTE AREE IN PROPRIETA'ESCLUSIVA, MENTRE I SIGG..... HANNO CONFERMATO ALTRESI' TUTTE LE ESISTENTI SERVITU' DI ACCESSO, PASSAGGIO E DI SOSTA CON OGNI TIPO DI VEICOLO SULL'AREA DI LORO PROPRIETA' AL MAPP. 150 SUB. 702 ED A FAVORE DELLE ALTRE UNITA' AI MAPPALI 150 SUB. 705, 706, 708, 709, 710 LE PARTI HANNO CONFERMATO ALTRESI' CHE LE RE-CINZIONI DELLE PORZIONI DI CORTILE AL MAPP. 150 SUB. 701 E 702 SONO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEI PROPRIETARI DELLE STESSE, TRANNE QUELLE ERETTE A CAVALIERE FRA LE DUE PROPRIETA' CHE SONO COMUNI IN QUOTA DI META' CIASCUNO FRA LE DUE PROPRIETA' LE PARTI HANNO CONFERMATO ALTRESI' CHE IL LASTRICO SOLARE ADIBITO A TERRAZZO SOVRASTANTE LE UNITA' AL MAPP. 150 SUB. 703-704-705 E' ANNESSO IN PROPRIETA' ESCLUSIVA ALL'UNITA' ABITATIVA AL MAPP. 150 SUB. 706 E RELATIVAMENTE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, IVI COMPRESA L'IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA SOLETTA HANNO CONFERMATO CHE LE STESSE SONO A CARICO DELLA SUDETTA UNITA' AL MAPP. 150 SUB. 706 PER QUOTA DI META', MENTRE L'ALTRA QUOTA DI META' E' A CARICO DELLE PROPRIETA' SOTTOSTANTI IN PROPORZIONE ALLA SUPERFICIE COPERTA. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE DI CUI AL MAPP. 150 SUB. 708 DERIVA DA ACCATASTAMENTO IN DATA 10/11/98 N. 268473/98 E CHE L'IMMOBILE DI CUI AL MAPP. 150 SUB. 702 DERIVA DA ACCATASTAMENTO IN DATA 9/11/98 N. 268432/98. E' COMPRESA LA SPETTANTE QUOTA DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI COMUNI DELLO STABILE DI CUI ALL'ART. 1117 C.C."

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Tiecco Niccolò – notaio in Perugia alla data del 13/10/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 2 - Milano per nominativo e per immobile alle date del 21/01/2024, 29/01/2024 e del 10/02/2024 si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note: -



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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il **15/11/2004** ai **nn.164592/38626** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio dott. Setti Paolo sede Milano in data 11/11/2004 rep.34519/8330, **a favore di** domicilio ipotecario eletto piazza della LIBERTA' n. 23 – ASTI per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1,** **per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di ½,** **per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di ½. Importo ipoteca € 700.000 di cui € 350.000 di quota capitale. Durata 15 anni**

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Truccazzano al fg. 9 mappale 150 sub. 705 e al subalterno 702 (da cui derivano i mappali 485 e 486) ovvero l'unità staggita (LOTTO 27) oltre che sui LOTTI 28-29 di cui al Nceu al fg. 9 mappale 150 sub 710 e 711

- **Ipoteca volontaria** iscritta il **12/04/2007** ai **nn.55323/13715** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio dott. Setti Paolo sede Milano in data 11/11/2004 rep.34519/8330, **a favore di** domicilio ipotecario eletto piazza della LIBERTA' n. 23 – ASTI **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro** **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Importo ipoteca 1.000.000 di cui € 500.000 di quota capitale. Durata:10 anni**

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Truccazzano al fg. 9 mappale 150 sub. 705 e sui mappali 485 e 486 ovvero l'unità staggita (LOTTO 27) oltre che sui LOTTI 28-29 di cui al Nceu al sub. 710 e sub. 711

- **Ipoteca volontaria** iscritta il **28/10/2014** ai **nn.95795/16650** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio dott. Setti Paolo sede Milano in data 28/10/2014 rep.40509/12468, **a favore di** domicilio ipotecario eletto piazza della LIBERTA' n. 23 – ASTI **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro** **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dell'importo iscritto di € 480.000 di cui € 240.000 di quota capitale. Durata 14 anni**

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Truccazzano al fg. 9 mappale 150 sub. fg. 9 mappale 150 sub. 705 e sui mappali 485 e 486 ovvero l'unità staggita LOTTO 27 oltre che sui LOTTI 28-29 di cui al Nceu ai sub. 710 e sub. 711.

- **Pignoramenti**

-Pignoramento – trascritto il **08/09/2022** ai **126767/85643** rep.17862 – Atto Giudiziario –



Tribunale di Milano a favore di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 controper il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

I beni immobili oggetto del suddetto atto di pignoramento sono identificati al

- 1) NCT di Peschiera Borromeo al fg. 64 mappale 222 – mappale 225
- 2) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 38 mappale 268 sub. 3
- 3) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 38 mappale 268 sub. 4
- 4) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 38 mappale 268 sub. 32
- 5) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 38 mappale 268 sub. 703
- 6) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 38 mappale 268 sub. 704
- 7) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 38 mappale 268 sub. 705
- 8) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 38 mappale 243 sub. 1 **1
- 9) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 38 mappale 268 sub. 2 **1
- 10) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 38 mappale 249 **1
- 11) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 51 mappale 74 sub. 41
- 12) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 51 mappale 74 sub. 44
- 13) NCEU di PESCHIERA BORROMEO al fg. 51 mappale 74 sub. 45
- 14) NCEU DI PIOLTELLO al fg. 12 mappale 628 sub. 38
- 15) NCEU DI SETTALA al fg. 11 mappale 105 sub.706
- 16) NCEU DI SETTALA al fg. 11 mappale 105 sub.707
- 17) NCEU DI SETTALA al fg. 11 mappale 105 sub.710
- 18) NCEU DI SETTALA al fg. 11 mappale 105 sub.705
- 19) NCEU DI SETTALA al fg. 11 mappale 105 sub.712
- 20) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.8
- 21) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.10
- 22) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.11
- 23) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.13
- 24) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.15
- 25) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.16
- 26) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.18
- 27) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.19
- 28) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.21
- 29) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.23
- 30) NCEU DI SETTALA al fg. 10 mappale 541 sub.24
- 31) NCEU DI TRUCCAZZANO al fg.9 mappale 150 sub.710
- 32) NCEU DI TRUCCAZZANO al fg.9 mappale 150 sub.705
- 33) NCEU DI TRUCCAZZANO al fg.9 mappale 150 sub.711
- 34) NCEU DI TRUCCAZZANO al fg.9 mappale 485
- 35) NCEU DI TRUCCAZZANO al fg.9 mappale 486
- 36) PESCHIERA BORROMEO al fg.51 mappale 74 sub.30

- 1) **1. Si pone a conoscenza che per quanto concerne le unità identificate al NCEU di Peschiera Borromeo al fg. 38 mappale 243 e mappale 249 è stato effettuato un ANNOTAMENTO di CANCELLAZIONE (Formalità del 28/09/2023 ai nn. 128273 e 16241 di registro Particolare presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2^).

Altre trascrizioni

NO.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna



(Allegato N. 5: Ispezioni ipotecarie)

6 CONDOMINIO

L'IMMOBILE non è costituito in CONDOMINIO:

6.1. Spese di gestione condominiale

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sl. in quanto per giungere all'interno del magazzino interrato non sono presenti barriere architettoniche che ne impediscono l'accessibilità ai portatori di handicap. NO+ per quanto riguarda l'ufficio annesso.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Truccazzano è dotato di un PGT con delibera del C.C. N. 13 del 23/02/2010 e pubblicato sul BURL N. 40 del 06/10/2010. Con delibera del C.C. dell'08/10/2012 è stata approvata la Variante al PGT pubblicata sul BURL N. 7 del 3/02/2013 e in data 02/12/2022 è in adozione la Variante del PGT in forza di Delibera della Giunta Comunale N. 39.

L'area in oggetto ricade in Ambiti residenziali di recente formazione – B2 (normati dall'art. 40 del Piano delle Regole e parte in verde – VP (normato dall'art. 42 del Piano delle Regole) .

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Come definiti dagli articoli del PGT.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il fabbricato sito in **Comune di Truccazzano** è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:



- **LICENZA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI Pratica Edilizia N. 75/74** al N. 2077 di protocollo rilasciata dal Comune di Truccazzano in data 19/11/1974 per “costruzione casa di civile abitazione con deposito di attrezzi e materiali edili”
- **LICENZA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI Pratica Edilizia N. 20/76** al N. 1192 di protocollo rilasciato dal Comune di Truccazzano in data 14/06/1976 per “costruzione di magazzino ad uso deposito di materiali edili”
- **CONCESSIONE IN SANATORIA C.E. 86/070** rilasciata in data 9/02/1993 per “formazione cantine e modifiche interne in difformità alla C.E. N. 75/74 ad uso non residenziale”
- **CONCESSIONE EDILIZIA Pratica Edilizia N. 40/98** al N. 7308 di protocollo rilasciato dal Comune di Truccazzano in data 03/08/1998 per “esecuzione di lavori di ristrutturazione” che concerne **esclusivamente** il piano terra
- **DIA presenta in data 11/05/1999** al N. di 5329 di Protocollo per “spostamento di tavolato interno in Variante a Progetto di cui alla C.E. 40/98)
- Di tale ultima pratica edilizia è stata richiesta l’Abitabilità in data 6/09/2000 al N. 8348 di protocollo ma non risulta essere stata rilasciata e che riguarda **esclusivamente** il piano terra del fabbricato al mappale 150
- **COLLAUDO STATICO**

Presentato all’Ufficio del Genio Civile di Milano a firma dell’Arch.in data 14 maggio 1976 relativamente alla costruzione di un ampliamento di magazzino da erigersi nel comune di Truccazzano in via Fornasino.

Presentato all’ufficio del Genio Civile di Milano a firma dall’Arch. in data 25/05/1985 relativamente alla costruzione di un edificio sito in Comune di Truccazzano via Leopardi

- **ABITABILITÀ**

E’ stata rilasciato l’Autorizzazione di Abitabilità dal Comune di **Truccazzano** relativamente alle pratiche edilizie N. 75/74 e 20/76 in data 26/04/1978 inerente alla costruzione della casa di civile e magazzino.

E’ stata rilasciata l’Agibilità/Abitabilità in pari data in seguito alla **CONCESSIONE IN SANATORIA C.E. 86/070** rilasciata in data 9/02/1993 per “formazione cantine e modifiche interne in difformità alla C.E. N. 75/74 ad uso non residenziale”



Si pone a conoscenza che e' stata richiesta l'Abitabilità/Agibilità in data 06/09/2000 Protocollo 8346 relativamente alla Pratica Edilizia N. 40/98 (indicata erroneamente 40/80) e della DIA Protocollo N. 005329 dell'11/05/1999 ed il Comune ha espresso parere favorevole che riguardava l'intervento al piano terra dell'edificio che non concerne il sub.705 oggetto del LOTTO 001.

Non si è reperito il documento Attestante il Rilascio di tale certificato

(Allegato N. 6; Pratiche edilizie. Disegni di progetto, Collaudi statici, Certificato di abitabilità e richiesta di abitabilità Pratica 40/98. Dichiarazioni di conformità piano terra)

7.2. Conformità edilizia:

Per quanto concerne il magazzino non risulta conforme ai disegni di progetto depositati e agli atti del Comune

Si fa presente che è stata ampliata la superficie calpestabile del magazzino nella Concessione Edilizia in Sanatoria C.E. 86/070 rilasciata in data 09/02/1993 per "formazione cantine e modifiche interne in difformità alla C.E. N. 75/74 ad uso non residenziale" e di conseguenza riducendo al contempo la superficie di proprietà di terzi identificata catastalmente con il subalterno 704 di circa 4,60 mq lordi circa contrariamente a quanto indicato nei disegni di progetto della suddetta pratica.

Si dovrà ripristinare lo stato progettuale demolendo l'attuale tavolato divisorio con il subalterno 704 indicato in planimetria catastale e ripristinandolo in conformità con i disegni di progetto con un costo stimabile orientativo di € 1,200 comprensivo del costo di trasporto della demolizione alla PP.DD.

Costo stimato: € 1.200

E' stato tamponato l'accesso dal magazzino al locale di sgombero indicato nella suddetta pratica edilizia a sanatoria e che sulla planimetria catastale è indicato con il sub. 704 di proprietà di terzi contrariamente a quanto indicato nei disegni di progetto della suddetta pratica.

E' stato demolito il tavolato del ripostiglio con spallette e porta di accesso ubicato fronte accesso dal magazzino e posto ad angolo sul muro perimetrale di sud-ovest all'interno del magazzino, contrariamente a quanto indicato nei disegni di progetto della suddetta pratica.

Inoltre è stata creata una apertura sulla parete perimetrale avente una altezza di circa 80 cm che non permette di giungere agevolmente al piano di calpestio del vano cantina e che mette in collegamento il magazzino direttamente con il vano cantina mentre sulla tavola di progetto era prevista una scala di accesso indipendente al vano cantina da altra unità contrariamente a quanto indicato nei disegni di progetto della sopra indicata pratica.



Si segnala che sulla tavola di progetto della suddetta concessione in sanatoria il vano di cantina al piano interrato non era indicato a confine con il magazzino ed è stato realizzato in aderenza al magazzino contrariamente a quanto indicato nei disegni di progetto della suddetta pratica

E' stato realizzato un muretto in blocchi di cls dell'altezza all'interno del magazzino di circa 1 metro che non è indicato nei disegni di progetto della concessione a sanatoria e che è stato realizzato presumibilmente per compartimentare le attività che vi si svolgevano.

Sono state realizzate delle strutture precarie poste sul mappale 486 non oggetto di alcuna autorizzazione comunale per cui dovranno essere demolite con un costo presuntivo di massima di € 10.000 comprensivo del trasporto alla PP.DD.

Costo stimato: € 9.000 complessivi che andranno ripartiti per la quota di 2/6 ciascuno fra gli altri lotti 28 e 29

Costi della quota € 3.000

Inoltre l'ufficio annesso al magazzino, che fruisce del riscaldamento a mezzo di una caldaia autonoma che è posizionata sull'unità al subalterno 711, dovrà dotarsi di un impianto autonomo staccandosi dall'impianto con un costo di installazione di caldaia e di distacco dall'appartamento al subalterno 711 con un costo indicativo di circa € 1.500

Costo stimato: € 1.500

Pertanto per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria richiesta dalle autorità competenti del Comune di Truccazzano e comprendente gli eventuali interventi e modifiche da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti; dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Truccazzano al fine di raccogliere le opportune informazioni dovrà presentare una pratica edilizia a sanatoria di regolarizzazione dello stato di fatto.

Costo stimato: € 3.500 (onorario del professionista oltre a sanzione)

Riepilogo costi stimati: € 3.500 (onorario del professionista oltre a sanzione), € 1.500 di posa in opera di caldaia, € 1.200 di ripristino del divisorio con il subalterno 704, € 3.000 di demolizione e smaltimento di tettoie sul mappale 486 pro quota di 2/6.

Costi complessivi: Totale € 9.200

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava **Non conforme** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Si fa presente che e' stata ampliata la superficie calpestabile del magazzino rispetto a quan-



to indicato sulla planimetria catastale e di conseguenza riducendo al contempo la superficie di proprietà di terzi identificata catastalmente con il subalterno 704 di circa 4,60 mq lordi contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale

E' stato tamponato l'accesso dal magazzino al locale di sgombero indicato nella planimetria catastale con il sub. 704 di proprietà di terzi contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale

E' stato demolito il tavolato del ripostiglio con spallette e porta di accesso ubicato fronte accesso dal magazzino e posto ad angolo sul muro perimetrale di sud-ovest all'interno del magazzino contrariamente a quanto indicato contrariamente sulla planimetria catastale

Inoltre è stata creata una apertura sulla parete perimetrale avente una altezza di circa 80 cm che non permette di giungere agevolmente al piano di calpestio del vano di cantina e che mette in collegamento il magazzino direttamente con lo stesso vano, mentre sulla planimetria catastale è indicata una scala di accesso indipendente da altra unità.

E' stato realizzato un muretto in blocchi di cls dell'altezza all'interno del magazzino di circa 1 metro che non è indicato nella planimetria catastale e che è stato realizzato presumibilmente per compartimentare le attività che vi si svolgevano.

Non sono indicati i tre pilastri interni nella planimetria catastali esistenti nello stato di fatto

Sono state realizzate delle strutture precarie poste sul mappale 486 non oggetto di alcuna autorizzazione comunale e che non sono indicate nella mappa catastale e che dovranno essere demolite come sopra indicato al comma 7.2

Si specifica che nella planimetria depositata agli atti non sono indicate le coerenze della cantina.

Si dovrà provvedere dopo il rilascio della pratica edilizia in sanatoria a presentare una planimetria catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato DOCFA, da parte di un tecnico asseverante con un costo di € 2.500

Costo stimato: € 2.000

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



MAGAZZINO CON VANO DI CANTINA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superfici omogenee
magazzino	mq.	233,0	100%	233,0
cantina	mq.	18,0	20%	3,6
		251,0		236,6
		mq. lordi		mq. commerciali

LOCALE UFFICIO e BAGNO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superfici omogenee
ufficio annesso	mq.	28,0	100%	28,0
		28,0		28,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Si precisa che tale categoria C/2 catastale deriva in quanto è annesso al magazzino

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Truccazzano (MI)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Laboratori**

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 600 / prezzo max. 700 (Euro/mq)



Valore di locazione prezzo: prezzo min 3,5/ prezzo max. 4,5 (Euro/mq x mese)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Truccazzano (MI)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziario

Stato Conservativo: Ottimo

Valore mercato: prezzo min. 950 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min 4,2/ prezzo max. 5,4 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare – MILANO

Periodo: dati 2023

Comune: Truccazzano (MI)

Destinazione: Magazzino

Destinazione prevalente: abitazioni civili

Zona: CENTRO URBANO

valore mercato: prezzo min. 327 / prezzo medio 399 / prezzo max. 470 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare – MILANO

Periodo: dati 2023

Comune: Truccazzano (MI)

Destinazione: Uffici

Destinazione prevalente: abitazioni civili

Zona: CENTRO URBANO

valore mercato: prezzo min. 929 / prezzo medio 1.123 / prezzo max. 1.317 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 27

MAGAZZINO CON VANO DI CANTINA



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
magazzino	C2	236,6	€ 490,00	€ 115.934,00
				€ 115.934,00

LOCALE UFFICIO e BAGNO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
locale ufficio e bagno	C2	28,0	€ 900,00	€ 25.200,00
				€ 25.200,00

Totale valutazione Lotto 27: € 141.134.00
--

Si precisa che la quota delle aree sono contenute nel valore stimato.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 27	€ 141.134,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per	-€ 7.056,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o	-€ 11.200,00
catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute	
nell'ultimo biennio	
Prezzo base d'asta LOTTO 27 al netto delle decurtazioni	€ 122.877,30
LIBERO	
arrotondato	€ 123.000,00
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 27 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	
arrotondato	

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

L'immobile risulta privo di contratti locativi.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 05/03/2025

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia



ALLEGATI

- 1) Cartografia
- 2) Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa
- 3) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- 4) Titolo di provenienza
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Pratiche edilizie. Disegni di progetto, Collaudi statici, Certificato di abitabilità e richiesta di abitabilità Pratica 40/98. Dichiarazioni di conformità piano terra
- 7) Documentazione fotografica

