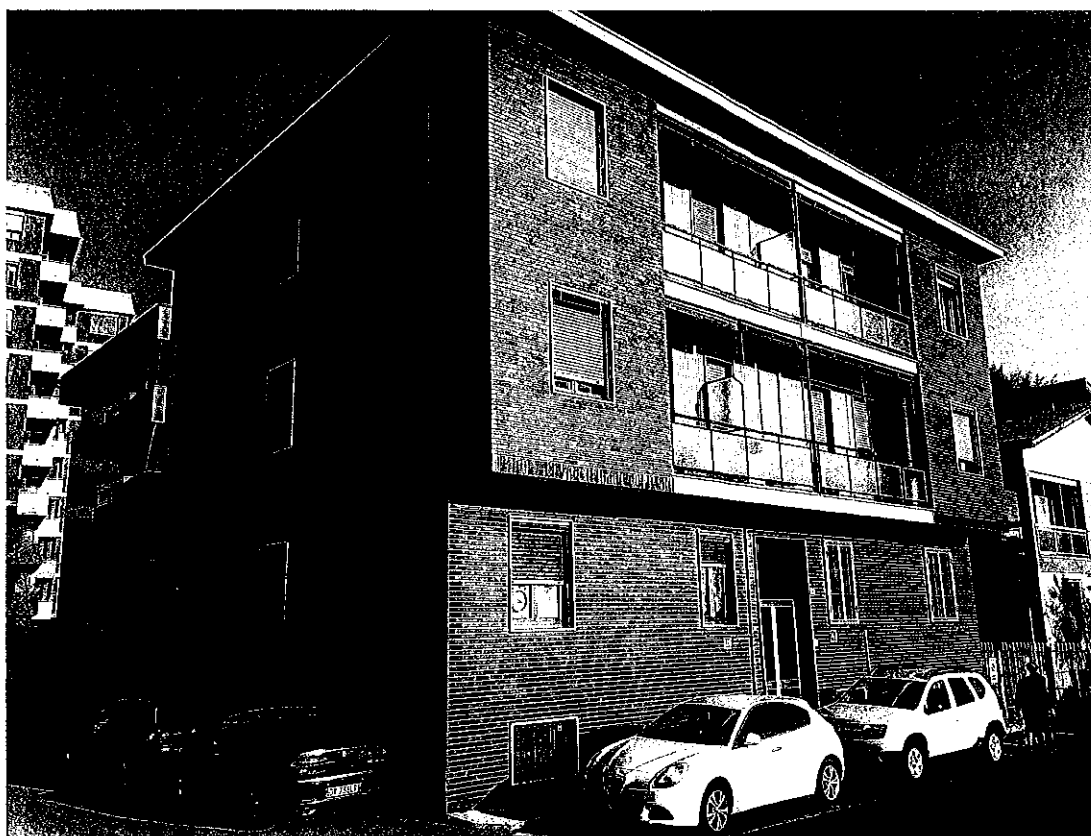


TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Esecuzione IMMOBILIARE RGE 547/2017

creditore procedente: **CIMAGLIA GIROLAMO**
creditore intervenuto: **CASSA RISPARMIO ASTI**
creditore intervenuto: **BANCA POPOLARE SONDRIO SOC. COOP.**
creditore intervenuto: **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA**
debitrice eseguita: **[REDACTED]**
custode giudiziario: **AVV. CECILIA ZANZI**

Giudice Esecutore: **DOTT. SSA CATERINA TRENTINI**

udienza ex art. 569 c.p.c.: **23/05/2019 ore 10:00**



RELAZIONE DI STIMA
AUTORIMESSA, APPARTAMENTO con cantina e soffitta

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Cortesi

iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 14024

iscritta all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13194

Esperto Valutatore Immobiliare in conformità alla norma UNI 11558:2014 e in accordo alla UNI PdR 19:2016
attestato di certificazione n. 1133 rilasciato da E.N.I.C. (Ente Italiano di Certificazione s.r.l.)

C.F. CRTFNC75R54A859W – P.IVA 04550710968 – mobile: 347.2609672

e-mail ordinaria: architetto.cortesi@gmail.com e-mail PEC: cortesi.14024@oamilano.it



PREMESSA

La sottoscritta, in qualità di esperto, in data 08/08/2018 veniva nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente riceveva il quesito peritale agli atti e allegato alla presente relazione **(all. 1)**.

Dopo aver prestato giuramento di rito in data 17/08/2018, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico affidatole dal Giudice **(all. 2)**, la scrivente avviava le operazioni peritali al fine di acquisire quanto utile per rispondere ai quesiti formulati.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Dopo aver esaminato l'idoneità della documentazione in atti depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., l'esperto prendeva contatti con il custode giudiziario ed insieme si concordava la data per il sopralluogo ai beni pignorati. Il sopralluogo con accesso ai beni è avvenuto in data 21/03/2019, unitamente a delegato del custode giudiziario.

BENI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA						
LOTTO	INDIRIZZO	PIANO	CAT.	FG	PART	SUB
unico	via Piave 30, appartamento con cantina e soffitta	S1-1-3	A/3	4	216	702
	via Piave 30, autorimessa	S1	C/6	4	216	8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

Unità immobiliari site in Comune di Bresso (Mi), v. Piave 30, consistenti in appartamento posto al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato e vano solaio al piano terzo sottotetto (CORPO A), autorimessa posta al piano seminterrato (CORPO B).

CORPO A – APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA

1.2. Tipologia e quota del diritto

proprietà per 1/1 di ██████████
nata a Milano il 16/12/1962 c.f. CRPMRM62T56F205B

1.3. Identificazione al catasto come segue (doc. catastali all. 3, 4, 5)

Intestato: ██████████, proprietà per 1/1
identificativi: foglio 4, particella 216, subalterno 702
classamento: cat. A/3; classe 4; consistenza 7 vani; sup. catastale 112 mq; rendita € 560,36.
indirizzo: Comune di Bresso (Mi), via Piave n. 30 piano S1-1-3;

1.4. Coerenze da nord in senso orario (salvo errori e come meglio in fatto)

dell'appartamento: altro appartamento di proprietà di terzi e vano scala comune, cortile comune, passaggio comune (rampa), via Piave;
della cantina: altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, altra cantina di proprietà di terzi, via Piave;
della soffitta: altro vano solaio di proprietà di terzi, cortile comune, altro vano solaio di proprietà di terzi, atrio comune di accesso.



CORPO B – AUTORIMESSA

1.5. Tipologia e quota del diritto

proprietà per 1/1 di [REDACTED]
nata a Milano il 16/12/1962 c.f. [REDACTED]

1.6. Identificazione al catasto come segue (doc. catastali all. 3, 6, 7)

Intestato: [REDACTED], proprietà per 1/1
identificativi: foglio 4, particella 216, subalterno 8
classamento: cat. C/6; classe 7; consistenza 15mq; sup. catastale 15 mq; rendita € 59,65.
indirizzo: Comune di Bresso (Mi), via Piave n. 30 piano S1;

1.7. Coerenze da nord in senso orario (salvo errori e come meglio in fatto)

dell'autorimessa: vano scala comune, cortile comune, altra autorimessa di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso alle cantine.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo ai beni avveniva in data 21/03/2019 (all. 8). La scrivente, unitamente a delegato del custode giudiziario, è stata ricevuta dalla sig.ra [REDACTED], eseguita, che si è dimostrata collaborativa. La sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di usare personalmente i beni pignorati insieme al figlio, maggiorenne.

2.2. Esistenza contratti di locazione registrati

La scrivente inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate chiedendo informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazione registrati che abbiano ad oggetto i beni pignorati e l'esecutata quale dante causa, ottenendo risposta negativa (all. 9).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Fabrizio Pains che fa stato fino al 30/03/2017 a cui si rimanda (all. 10), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 11-13 da-a incusi), risulta quanto segue:

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

- **domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
nessuna
- **convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale**
nessuna
- **atti di asservimento urbanistico**
nessuno
- **altre limitazioni d'uso**
nessuna

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

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 19/05/2000 ai nn. 47527/13398

Concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 10/05/2000, a rogito Notaio Maria BUFANO, n. 120064/1605 di repertorio



a favore di:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena, c.f. 00884060526

contro:

██████████, nata a Milano il 16/12/1962 c.f. ██████████

LAMANNA Claudio Biagio, nato a Bollate il 03/02/1962 c.f. LMNCDB62B03A940S (ultima lettera del c.f. con riserva)

debitore non datore di ipoteca;

gravante sui beni oggetto di procedura (CORPO A + CORPO B subb. 702 e 8).

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22/05/2013 ai nn. 46951/7942

Concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 17/05/2013, a rogito Notaio Stefano VENEZIA, n. 100238/16036 di repertorio

a favore di:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA
con sede in Asti, c.f. 00060550050

contro:

██████████, nata a Milano il 16/12/1962 c.f. ██████████;

gravante sui beni oggetto di procedura (CORPO A + CORPO B subb. 702 e 8).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 11/04/2016 ai nn. 38378/6717

Derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza del 12/12/2015 n. 6834 di repertorio

a favore di:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI
con sede in Sondrio, c.f. 00053810149

contro:

██████████, nata a Milano il 16/12/1962 c.f. ██████████,

gravante sui beni oggetto di procedura (CORPO A + CORPO B subb. 702 e 8).

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20/03/2017 ai nn. 31534/20550 in forza di Atto esecutivo cautelare emesso dal tribunale di Milano in data 08/03/2017 rep. 11162

a favore di:

CIMAGLIA GIROLAMO
nato a Bari il 30/12/1956, c.f. CMGGLM56T30A662N

contro:

██████████, nata a Milano il 16/12/1962 c.f. ██████████

gravante sui beni oggetto di procedura (CORPO A + CORPO B subb. 702 e 8).

▪ **Misure penali**

nessuna.

▪ **Altre trascrizioni**

Nessuna.

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo (**all. 11**) e per immobili (**all. 12, 13**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 10**) non risultano ulteriori formalità.

3.3. Eventuali note/osservazioni

Nella certificazione notarile agli atti (**all. 10**) sono indicate tre ipoteche volontarie mentre è parere della scrivente che le ipoteche volontarie siano due e che vi sia un'ipoteca giudiziale.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

su richiesta della sottoscritta (**all. 14**) lo studio di amministrazione ha fornito la situazione contabile dell'esecutata rispetto ai beni pignorati, ricevendo il seguente resoconto, cui si rimanda per maggiori dettagli (**all. 15**):

- stima spese ordinarie annue di gestione riscaldamento immobile (appartamento): € 1.450,00
- stima spese ordinarie annue di gestione immobile (appartamento + box): € 2.200,00
- spese straordinarie deliberate al giorno 19/07/2018 (valvole e ripartitori di calore)
- millesimi di proprietà dato non fornito
- servizio di portineria non presente

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non rilevati.

4.3. Attestazione APE

Il bene in Comune di Bresso con i seguenti identificativi catastali fg. 4, map. 216, sub. 702 non risulta censito al catasto energetico.

4.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Fabrizio Pagni che fa stato fino al 30/03/2017 a cui si rimanda (**all. 10**), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11-13 da-a Incusi**), risulta quanto segue:

5.1. Attuale proprietà

proprietà per 1/1 di ██████████, nata a Milano il 16/12/1962 c.f. ██████████;

per compravendita con atto del 10/05/2000 a rogito del Notaio BUFANO Maria di Milano, n. 120063/1604 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 19/05/2000 ai nn. 47526/32408 da CATTANEO Bruna nata a Milano il 09/02/1934, c.f. CTTBRN34B49F205P.

5.2. Precedenti proprietari

Alla signora CATTANEO Bruna, sopra generalizzata, i beni erano pervenuti con atto di compravendita del 18/05/1972 a rogito del Notaio TRABUCCHI Renato di Milano, n. 52960 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 07/06/1972 ai nn. 43640/33548.

6. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie

Atti edilizi richiesti (*all. 17*) e documenti visionati (*all. 18*) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bresso

- **Licenza per opere edilizie n. 80 del 09/11/1967**, rilasciata ai Sigg. Cattaneo e Buraschi per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di n. 3 piani fuori terra;
- **Certificato di abitabilità del giorno 08/10/1968**, rilasciato ai Sigg. Cattaneo e Buraschi per la costruzione di un fabbricato in Bresso, via Piave 30;

NOTA: nonostante sia stata richiesta sia mediante formale istanza (*all. 17*) che verbalmente la visura di ulteriori pratiche edilizie oltre agli atti di fabbrica, presso l'ufficio preposto del Comune di Bresso non risultano depositati altri titoli abilitativi per i beni oggetto di pianoramento.

6.2. Conformità edilizia

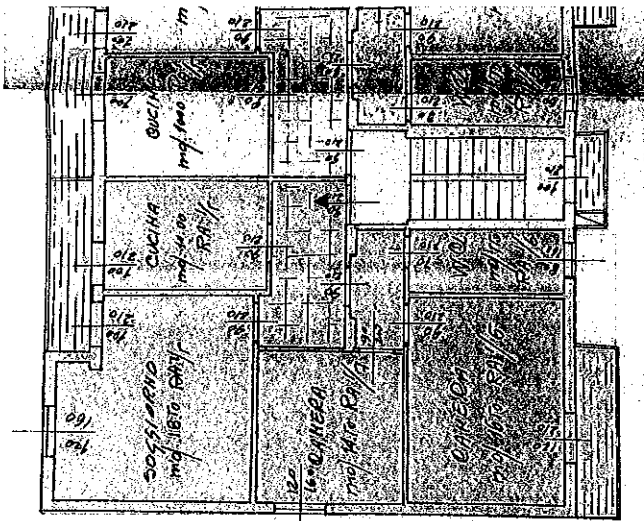
CORPO A – APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA

Al sopralluogo il bene non risultava conforme all'ultimo titolo edilizio corrispondente agli atti di fabbrica.

Diffomità rilevate:

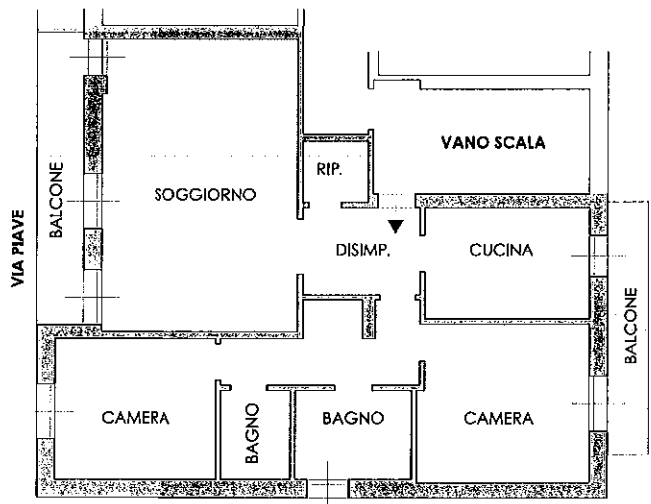
- la superficie del balcone verso il cortile risulta maggiore rispetto a quella del titolo abilitativo (retino verde);
- la consistenza dell'appartamento risulta maggiore rispetto a quella del titolo abilitativo (retino verde);
- la distribuzione dei tramezzi e dei vani interni risulta differente.

STRALCIO PIANTA PIANO TIPO TITOLO ABILITATIVO



CONSISTENZA APPARTAMENTO (DA TITOLO ABILITATIVO)
 PORZIONE FACENTE PARTE DEL BENE (STATO DEI LUOGHI)

SCHEMA STATO DEI LUOGHI



CORTILE COMUNE
 PORZIONE FACENTE PARTE DEL BENE (STATO DEI LUOGHI)

CORPO B – AUTORIMESSA

Al sopralluogo il bene risultava conforme all'ultimo titolo edilizio (atti di fabbrica).



6.3. Conformità catastale

CORPO A – APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA

Al sopralluogo il bene non risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 02/07/1969.

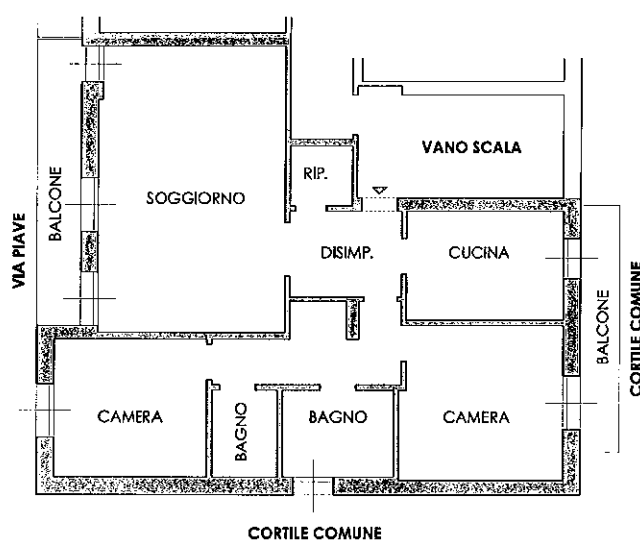
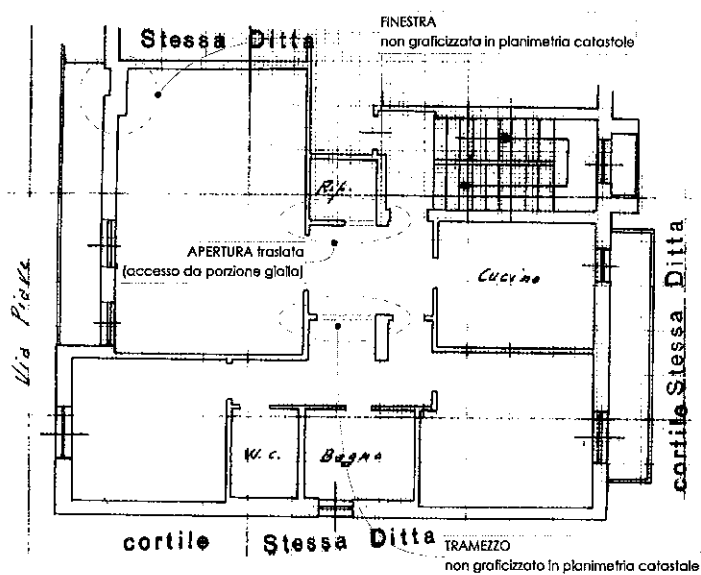
Difficoltà rilevate:

- il soggiorno che si affaccia sul balcone verso via Piave presenta 2 finestre (errato), anziché 3 (corretto);
- modeste differenze interne come da schema che segue.

NOTA: in realtà, da un'attenta analisi della finestra non graficizzata nella planimetria catastale, si evince che si è trattato di un mero errore materiale, in quanto l'imbotte della finestra presenta il materiale originale ed è dell'epoca di costruzione dello stabile presentandosi esattamente come le altre finestre, è quindi plausibile che ci sia sempre stata e che per un certo periodo sia stata tamponata internamente ma non in facciata, come confermato dalla sig.ra [REDACTED]

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

SCHEMA STATO DEI LUOGHI



CORPO B – AUTORIMESSA

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 27/11/1968.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

CORPO A – APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA

Per la conformità edilizia, per sanare le difficoltà su elencate ed in virtù del fatto che l'eccedenza in superficie del balcone supera 1 mq, saranno necessarie due distinte pratiche edilizie a sanatoria:

- per il balcone
SCIA a sanatoria redatta da tecnico abilitato, oltre a corrispondere al Comune l'importo relativo alla sanzione per opere eseguite in difformità dal titolo edilizio, per un importo stimato di € 1.800,00 (stimati € 1.500,00 per la pratica e € 300,00 per la sanzione).
- per la consistenza e le opere interne
pratica a sanatoria redatta da tecnico abilitato (previa puntuale verifica dei rapporti aero-illuminanti R.A.I.), oltre a corrispondere al Comune l'importo relativo alla sanzione per opere

eseguite in difformità dal titolo edilizio, per un importo stimato di € 2.500,00 (stimati € 1.500,00 per la pratica e € 1.000,00 per la sanzione).

Per la conformità catastale sarà necessario presentare un aggiornamento catastale redatto da tecnico abilitato mediante DOCFA per un importo stimato pari ad € 800,00.

Così per totali € 5.100,00.

CORPO B – AUTORIMESSA

Nessuna regolarizzazione necessaria.

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1. Breve descrizione della zona

Comune di Bresso, zona centrale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; mezzi pubblici: linea bus n. 83 (Ospedale Maggiore Niguarda – Comasina M3) e n. 708 (Sesto Rondò M1 – Niguarda Parco nord).

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Stabile con accesso carraio e pedonale da via Piave n. 30, costituito da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse.

- struttura: cemento armato e laterizio;
- facciate: rivestite in clinker e ceramica;
- accesso: ingresso da via Piave e accesso secondario dal cortile comune;
- androne: pareti rivestire in ceramica;
- scale: in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

7.3. Componenti edilizi specifici: finiture e impianti

Unità immobiliari consistenti in appartamento posto al piano primo composto da disimpegno soggiorno doppio, due camere, due bagni, cucina, ripostiglio, due balconi con cantina e soffitta di pertinenza, oltre ad autorimessa al piano seminterrato;

- esposizione: triplo affaccio est-sud-ovest;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente e scorrevole a scomparsa;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori in ghisa, provvisti di contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia marca Vaillant posta in cucina;
- servizio igienico principale: dotato di lavello, vaso igienico, bidet, vasca;
- servizio igienico secondario: dotato di lavello, vaso igienico, doccia, attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente (topologia 3 monosplit, ovvero 3 unità di trattamento aria che servono tre split ognuna);
- altezza dei locali: 2,97 m circa;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate tipo stucco veneziano;
- rivestimenti: nel bagno e in cucina in ceramica;
- pavimenti: in ceramica e in legno;
- condizioni generali: ottime;



Cantina: h. 2,67 m circa, porta in alluminio, pavimento in cemento liscio, provvista di punto luce (condizioni ottime).

Soffitta: porta in alluminio, pavimento in cemento, pareti e sottofalda in laterizio a vista, presenza di botola di ispezione per manutenzione della copertura (servitù condominiale).

Autorimessa: h. 2,65 m circa, porta basculante in alluminio, pavimento in cemento liscio, presente punto luce (condizioni ottime).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata confrontando la pianta catastale ed il rilievo metrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione CORPO A	mq lordi	coefficiente	Superficie omogeneizzata
appartamento	98,5	100%	98,5
balconi (2)	11,5	30%	3,5
soffitta * (24mq di cui 6,5 h >150cm)	6,5	25%	1,6
cantina	12,0	25%	3
	128,5		106,6
			arr. 107,0

* per la soffitta si considera il 25% della porzione con altezza maggiore di 150 cm.

Destinazione CORPO B	mq lordi	coefficiente	Superficie omogeneizzata
autorimessa	18,0	100%	18,0
	18,0		18,
			arr. 18,0

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti.

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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Bresso



9.3. Parametri estimativi:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2018

Comune: Bresso

fascia/zona: centrale/DON MINZONI/MATTEOTTI/XXV APRILE

tipologia prevalente: abitazioni civili

destinazione: residenziale

APPARTAMENTO (CORPO A)

valori di mercato per appartamenti in stato conservativo ottimo (€/mq):

da 1.800,00 fino a 2.350,00

valori di locazione per appartamenti in stato conservativo ottimo (€/mq x mese):

da 6,4 a 8,4

AUTORIMESSA (CORPO B)

valori di mercato per box (€/mq):

da 1.250,00 fino a 1.550,00

valori di locazione per appartamenti in stato conservativo ottimo (€/mq x mese):

da 5,6 a 7,1

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi

periodo: listino 2 del 2018

Comune: Bresso

settore: centro

APPARTAMENTO (CORPO A)

appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 1.800,00 fino a 2.300,00

valori di locazione canone annuo (€/mq): da 55 a 65

AUTORIMESSA (CORPO B)

valori di mercato (€ a corpo): da 20.000,00 fino a 23.000,00

9.4. Valutazione:

LOTTO UNICO - CORPO A	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Appartamento con cantina e soffitta	A/3	107	2.200	€ 235.400,00
LOTTO UNICO - CORPO B	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Autorimessa	C/6	18	1.200	€ 21.600,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore (appartamento con cantina e soffitta + autorimessa)	€ 257.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 12.850,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 5.100,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 7.200,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 231.850,00

9.6. Prezzo base d'asta:

Ciò premesso la scrivente assegna alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale intera consistenza incluse le pertinenze accessorie,



nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al sopralluogo, tenendo conto dell'assenza di garanzie per vizi (esprimendo riserva relativamente all'esistenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un mero sopralluogo visivo) e tenendo conto della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene:

BRESSO via Piave n. 30 - appartamento al P.1 con soffitta e cantina
foglio 4, particella 216, subalterno 702 (appartamento + soffitta e cantina)
foglio 4, particella 216, subalterno 8 (autorimessa)

Prezzo di vendita dei beni nello stato di "libero":	€ 232.000,00
Prezzo di vendita dei beni nello stato di "occupato":	€ 200.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
valutazione a corpo e non a misura

10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 13.05.2019

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 2.** giuramento dell'esperto
- all. 3.** estratto di mappa
- all. 4.** planimetria catastale dell'appartamento
- all. 5.** visura catastale dell'appartamento
- all. 6.** planimetria catastale dell'autorimessa
- all. 7.** visura catastale dell'autorimessa
- all. 8.** verbale di sopralluogo
- all. 9.** resoconto Agenzia delle Entrate
- all. 10.** certificazione notarile
- all. 11.** ispezione ipotecaria nominativa (c.f. CRPMM62T56F205B)
- all. 12.** ispezione ipotecaria immobile (sub. 702 appartamento)
- all. 13.** ispezione ipotecaria immobile (sub. 8 autorimessa)
- all. 14.** istanza stato debitorio verso il condominio
- all. 15.** estratto conto condominio posizione ~~_____~~
- all. 16.** titolo provenienza
- all. 17.** Istanza di accesso agli atti
- all. 18.** Accesso agli atti (atti di fabbrica)
- all. 19.** rilievo fotografico

Attestazione invio della relazione di stima alle parti

