

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 3874/2011
promossa da: Meliorbanca S.P.A.
(ceduto credito a ARTEMISIA SPV S.r.l.)
contro: [REDACTED]
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/05/2019 ore 10:15



RELAZIONE DI STIMA

CHE ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE PERIZIA DEL 19/04/2019

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO						
Ubicazione:	Busto Garolfo, via dell'Abbazia n. 21					
Corpo:	Appartamento e box/rustico					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
	18	332	719	A/4	6,5 vani	208,13 €
	18	333	706	C/6	15 mq	27,89 €
QUOTE E TIPOLOGIE DEL DIRITTO						
Nome e cognome		Codice Fiscale		Proprietà:		
████████████████████		████████████████████		1/2 proprietà in regime di separazione dei beni		
████████████████████		████████████████████		1/2 proprietà in regime di separazione dei beni		
CONTRATTI DI LOCAZIONE						
Esistenza:	NON PRESENTE					
CREDITORI						
Creditori Iscritti:	Meliorbanca Spa			EX CREDITORE PROCEDENTE		
	Artemisia SPV Srl (per cessione credito da Meliorbanca Spa)			CREDITORE PROCEDENTE		
STIMA E CONSISTENZA						
SUPERFICIE COMMERCIALE	Appartamento	104,0 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
	box/rustico	15,0 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
VALORE UNITARIO DI STIMA	Appartamento	800,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
	box/rustico	450,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
PREZZO lotto unico						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):					89.950,00 €	
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)					85.450,00 €	
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)					68.360,00 €	

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini in data 14/02/2019 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio Tecnico-edilizia privata del Comune di Busto Garolfo dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 11/03/2019 alla presenza del Custode Giudiziario nominato.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:



Bene in **Busto Garolfo (MI)**
via Abbazia n. 21 piano: T-I

LOTTO UNICO

(Appartamento sub 719 + box sub 706)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Busto Garolfo (MI) via Abbazia n. 21 appartamento posta al piano terreno e primo, composto da quattro locali, cucina, servizi e balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di ~~_____~~ nato in ~~_____~~ il ~~_____~~ Cod. Fiscale: ~~_____~~
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di ~~_____~~ nato in ~~_____~~ il ~~_____~~ Cod. Fiscale: ~~_____~~

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Busto Garolfo come segue: (allegato 6)

Intestati: ~~_____~~ Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
~~_____~~ Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 18 part. 332 sub. 719**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani,

Superficie Catastale Totale: 106 m², Total escluse aree scoperte: 105 m²,

Rendita € 208,13

Indirizzo: Via Abbazia n. 21, Busto Garolfo

1.4. Coerenze da nord in senso orario

dell'appartamento: piano terreno: cortile comune, andito carraio comune, via dell'Abbazia, U.I. di altrui proprietà; vano scala comune con altre U.I.
piano primo: cortile comune, U.I. di altrui proprietà, via dell'Abbazia, U.I. di altrui proprietà, vano scala comune con altre U.I.

CORPO: B

1.5. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Busto Garolfo (MI) via Abbazia n. 21 box posto al piano terreno con sovrastante rustico.

1.6. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di ~~_____~~ nato in ~~_____~~ il ~~_____~~ Cod. Fiscale: ~~_____~~
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di ~~_____~~ nato in ~~_____~~ il ~~_____~~ Cod. Fiscale: ~~_____~~

1.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Busto Garolfo come segue: (allegato 10)

Intestati: ~~_____~~ Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
~~_____~~ Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 18 part. 332 sub. 706**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 m²,

Superficie Catastale Totale: 15 m², Rendita € 27,89

Indirizzo: Via Abbazia n. 21, Busto Garolfo



1.8. Coerenze da nord in senso orario

del box al piano cortile: U.I. di altrui proprietà, mappale 408, U.I. di altrui proprietà, cortile comune con altre U.I.

del rustico al primo livello: U.I. di altrui proprietà, mappale 408, U.I. di altrui proprietà, cortile comune con altre U.I.

2. DETENZIONE DEL BENE**2.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/03/2019, le unità immobiliari sono state regolarmente visionate alla presenza del Custode Giudiziario nominato Sivag. Le unità immobiliari risultavano libere da persone con presenza di arredo interno e materiale accatastato.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 14)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate NON risulta in essere alcun contratto di locazione registrato a nome dei proprietari sig.ri ~~Ricciardi~~ ~~Kode~~ (C.F. ~~RDIBL13330172297~~) e ~~Ricciardi~~ (C.F. ~~RDIZZ75A01723018~~) quali dante causa,

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, nella stima finale, considererà l'unità immobiliare LIBERA.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (allegati 3 - 5 - 9)

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in capo alle unità immobiliari:
foglio 18, particella 332, sub 719 (appartamento)
foglio 18, particella 333, sub 706 (box e rustico)
si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale** NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico** NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso** NESSUNA

TRASCRIZIONE a FAVORE del 21/12/1978 – Registro Particolare 48968 Registro Generale 58768 -

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Pubblico ufficiale Notaio Salvatore Carugati - Repertorio ~~10235~~ del ~~24/11/1978~~

A favore: ~~Costantino Antonio e Silvana Grazia~~

Contro: ~~Manzoni Cesare~~

(allegato 3 pagg. 5,6,7)

TRASCRIZIONE del 16/01/2008 – Registro Particolare 3774 Registro Generale 6535

Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO Repertorio 5138/4206 del 19/12/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore: ~~Ricciardi e Ricciardi della Kode~~

Contro: ~~Costantino Antonio e Silvana Grazia~~

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

ISCRIZIONE del 16/01/2008 – Registro Particolare 1553 Registro Generale 6536

Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO Repertorio 5139/4207 del 19/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: Meliorbanca S.P.A.

Contro: ~~Ricciardi della Kode e Ricciardi~~

Totale: € 260.000,00



TRASCRIZIONE del 30/11/2011 – Registro Particolare 83612 Registro Generale 136362
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2959 del 10/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Meliorbanca S.P.A.
Contro: ~~_____~~

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco nel corso del sopralluogo, e dalla lettura dell'atto di provenienza si è riscontrato che il comparto edilizio non costituisce condominio ma: "alle porzioni immobiliari in oggetto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni, tra cui la corte" (allegato 4).

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni

NESSUNO

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'unità immobiliare è posta ad una quota rialzata di circa 10 cm (1 gradino) rispetto al piano cortile; per superare tale dislivello dovrà essere realizzata una piccola rampa. Non essendo dotato di ascensore o altri dispositivi il piano primo risulta inaccessibile ai soggetti diversamente abili.

4.4. Attestazione APE:

Appartamento sub 719: PRESENTE (allegato 8)

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico risulta depositato l'attestato di prestazione energetica Codice Identificativo n. 15041-000119/14 con validità fino al 29/05/2024 in base al quale si certifica che l'unità immobiliare ai fini del contenimento energetico è classificato in Classe energetica G con un valore di 384.37 kWh/m²a

Box e rustico sub 706: NON NECESSITA

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

NON DISPONIBILI

5. PROVENIENZA

Dal certificato ipotecario speciale in atti (allegato 3 pagg. 5,6,7) e dalla lettura dell'ultimo atto di provenienza (allegato 4) si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

In forza di atto di compravendita del 19/12/2007 repertorio 5138/4206 (Notaio Scordo Letterio) trascritto in data 16/01/2008 ai nn. 6535/3774: i sig.ri ~~_____~~ (per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e ~~_____~~ (per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni), vendono le unità immobiliari (oggetto della presente procedura) ai sig.ri ~~_____~~ (**soggetti esecutati**) per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni. (allegato 4)

5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

L'immobile pervenne ai sig.ri ~~_____~~ (per titoli anteriori al ventennio), per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, dal sig. ~~_____~~ ~~_____~~ nato a Busto Garolfo (MI) il ~~28/02/1936~~, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Carugati in data 24 novembre 1978, rep. n. ~~10239~~, registrato a Legnano il 14 dicembre 1978 al n. ~~3073~~ e trascritto a Milano 2 in data 21 dicembre ~~1978~~ ai nn. ~~5773/48938~~.

(allegato 3 pagg. 5,6,7 certificato ipotecario)



6. PRATICHE E CONFORMITÀ EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Busto Garolfo (allegato 13)

- A seguito di accesso agli atti il Comune di Busto Garolfo ha comunicato (verbalmente) che gli Atti di fabbrica, relativi al comparto edilizio, sono irreperibili in quanto trattasi di tessuto storico di antica formazione.
Le caratteristiche degli immobili facenti parte del comparto edilizio determinano una data di costruzione sicuramente anteriore al 1° settembre 1967
- Denuncia di inizio attività n. 171/07 protocollo 17329 del 4/10/2007 per opere relative a "frazionamento dell'unità abitativa e dei rustici senza la realizzazione di opere edili"

6.2. Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate (allegato 13).

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la CONFORMITÀ EDILIZIA delle unità immobiliari oggetto di stima.

6.3. Conformità catastale:

Appartamento sub 719: CONFORME (allegato 7)
Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. MI0931721 del 31/10/2007
Box e rustico sub 706: CONFORME (allegato 11)
Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. MI0931721 del 31/10/2007

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali attualmente depositata all'Ufficio del Catasto.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la CONFORMITÀ CATASTALE delle unità immobiliari oggetto di stima.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

NON NECESSITA

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Busto Garolfo
Fascia/zona: Centrale/CENTRO
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili (casa a corte)
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Principali collegamenti pubblici: a 800 mt fermata autobus linea z648, il quale collega il Comune di Busto Garolfo con i paesi limitrofi di Casorezzo, Ossona, Arluno e con la fermata della Metropolitana MM1 Linea Rossa "Molino Dorino".
Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 Km accesso all'autostrada A-4 (autostrada Torino-Trieste).

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Il comprato edilizio, ubicato all'interno del centro storico del Comune di Busto Garolfo, è costituito da una serie di edifici che delimitano una corte con accesso comune dalla strada comunale.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate:

la facciata che prospetta sulla strada comunale è rivestita con intonaco al civile (stato di conservazione - sufficiente) tinteggiato e presenta uno zoccolo in cemento;



la facciata della corte interna presenta uno zoccolo di rivestimento in pietra mentre il resto della facciata è trattata con intonaco civile tinteggiato (stato di conservazione - mediocre);

- accesso: androne comune accessibile dalla strada;
- scala comune di accesso al primo piano: è presente un vano scala comune che si è verificato, nel corso del sopralluogo, che detta scala non è al momento accessibile per la presenza di pannelli di legno e altro materiale
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento e del box con rustico

Da Via Abbazia, al n. 21, si accede all'androne comune pedonale e carrabile del comparto immobiliare. Dalla strada, attraverso l'androne comune, si accede alla corte comune. Il corpo di fabbrica nel quale è presente l'appartamento su due livelli, All'appartamento, che è dotato di doppio affaccio strada e corte, si accede direttamente dalla corte. L'appartamento che si sviluppa su due piani fuori terra distribuisce al piano terra l'ingresso/disimpegno dal quale si accede ad una piccola cucina e a due ampi locali. Nel locale più ampio è stata installata una scala a chiocciola di accesso alla porzione immobiliare, posta al primo piano, a sua volta dotata di un disimpegno, un locale igienico e due ampi locali.

Quest'ultima porzione immobiliare è dotata di un balcone/ballatoio con affaccio sulla corte, accessibile dal disimpegno, che è raggiungibile anche dalla scala comune attualmente non accessibile per la presenza di materiale di deposito di cui sopra.

Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale aerazione ed illuminazione degli ambienti.

L'edificio nel quale è ubicato il box ed il rustico, costituisce un corpo di fabbrica su due livelli posto a chiusura della corte comune.

Il box è posto al piano terra ed è dotato di porta in ferro mentre il rustico è posto al sovrastante piano primo senza presenza di scala interna di collegamento tra le due porzioni immobiliari.

L'unità immobiliare si presenta generalmente in condizioni di manutenzione e conservazione - sufficienti.

Appartamento sub 719:

- esposizione: doppia;
- pareti:
 - l'ingresso, il soggiorno e la camera al piano terra intonacate con intonaco civile parzialmente rivestite con pannellatura a perline di legno per un'altezza di circa 160 cm.
 - la cucina presente un rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 cm fino ad un'altezza di 160 cm circa;
 - i locali del piano primo sono normalmente intonacati con intonaco a civile tinteggiato
 - il bagno presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica 20 x 20 cm fino ad un'altezza di 160 cm circa;
- pavimenti: in tutti i locali dell'appartamento piastrelle di ceramica 20 x 20 cm;
- infissi esterni: in tutti i locali presenti serramenti in legno con vetro singolo e sistema oscurante con tapparelle in PVC; Le finestre al piano terreno presentate inferiate in ferro;
- porta d'accesso: portoncino con specchiatura in vetro e telaio in alluminio
- porte interne: ante a battente in legno con specchiatura in vetro;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
 - Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto idrico: sottotraccia;
 - Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto termico: autonomo a diffusione con termosifoni in alluminio;
 - Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia installata nel locale cucina;
 - Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca da bagno;



- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali:
Piano terra: 290 cm (circa);
Piano primo: 290 cm (circa).

Box e rustico sub 706:

- porta d'accesso: doppia anta in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate al rustico
- altezza locali: NON RILEVABILE

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	102,9	100%	102,9
balcone	mq.	3,8	30%	1,1
		106,7		104,0
		mq. lordi		mq. commerciali
Box - piano terra	mq.	12,0	100%	12,0
Rustico - piano primo	mq.	12,0	25%	3,0
		24,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima**

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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
- Uffici del registro di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 2° semestre 2018
 Comune: Busto Garolfo
 Fascia/Zona: Centrale/CENTRO

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Appartamento: **800,00 €/mq commerciale**
 Box/rustico: **450,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A4 [abitazione tipo popolare]	104,0	€ 800,00	€ 83.200,00
Box e rustico	C6 [autorimessa]	15,0	€ 450,00	€ 6.750,00
				€ 89.950,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 89.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.497,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 85.452,50



9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

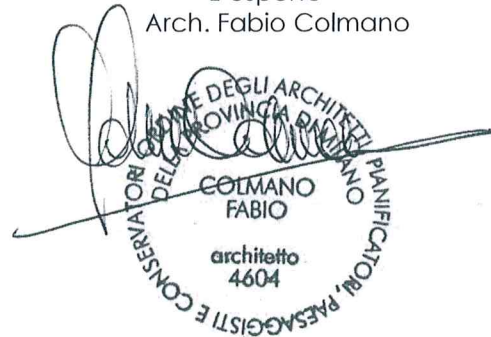
BUSTO GAROLFO via Abbazia n. 21	
APPARTAMENTO: foglio 18 particella 332 sub 719	
BOX e RUSTICO: foglio 18 particella 333 sub 706	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 85.450,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 68.360,00
<p>Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura</p>	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti.

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 29/05/2019

L'esperto
Arch. Fabio Colmano

**ALLEGATI**

- **Allegato 1:** elaborato fotografico
- **Allegato 2.1:** atto di pignoramento
- **Allegato 2.2:** atto di cessione credito a ARTEMISIA SPV S.r.l.
- **Allegato 3:** certificato ipotecario speciale
- **Allegato 4:** atto di provenienza
- **Allegato 5:** ispezione ipotecaria sub 719
- **Allegato 6:** visura storica sub 719
- **Allegato 7:** planimetria catastale sub 719
- **Allegato 8:** Attestato di Prestazione Energetica sub 719
- **Allegato 9:** ispezione ipotecaria sub 706
- **Allegato 10:** visura storica sub 706
- **Allegato 11:** planimetria catastale sub 706
- **Allegato 12:** Estratto di mappa
- **Allegato 13:** pratiche edilizie
- **Allegato 14:** Agenzia delle Entrate – NO contratti di locazione

