

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da
FINANCIAL RECOVERY S.P.A.
quale procuratrice di
FIN.RE SPV S.R.L.
contro

R.G.E. n. 2777/2014

Giudice: Dottor Sergio Rossetti
Custode Giudiziario: Dott. Vincenzo De Risi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Filippo Galli

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 11131

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13058

C.F. GLL FPP 78C01 G628V – P.IVA N. 07422730965

Studio Tecnico di Progettazione - Perizie e Valutazioni

geometra Filippo Galli

Consulente Tecnico del Tribunale di Milano

Certificatore Energetico abilitato in Regione Lombardia

con studio in CORSICO (MI) – Via Capannina n. 3

Tel. 02 49667480 / 02 45075339 - Fax 02 45075539 - Cellulare: 338.8472286

E-mail: geom.gallifilippo@yahoo.it

PEC: filippo.galli@geopec.it

www.studiotecnicofg.it



**Bene immobile sito in Limbiate (MB)
Via Trento n. 23
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Limbiate (MB), Via Trento al civico n. 23 e precisamente:

appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato di remota costruzione inserito nella corte interna con accesso tramite l'androne comune da Via Trento, indi tramite il vano scale all'interno dell'androne comune, composto da ingresso, tinello/pranzo con angolo cottura, camera singola, camera doppia, ripostiglio e servizio igienico.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 79,00**.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

----- nato in BANGLADESH il 01/03/1957

----- diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Foglio 28, mappale 450, sub 13, Via Trento n. 23, piano 2, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale 80 m², totale escluse aree scoperte 80 m², rendita catastale euro 222,08.

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

Variazione del 22/01/2001 protocollo n. 60245 in atti dal 22/01/2001 Div. distribuzione spazi interni (n. 2767.1/2001);

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'appartamento in contorno da nord in senso orario:

prospetto su Via Trento, proprietà di terzi, vano scale e pianerottolo comuni, proprietà di terzi al mappale 420.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'unità immobiliare è ubicata nel centro storico del Comune di appartenenza, con parcheggi limitati, a prevalente destinazione residenziale con presenza di terziario, attività commerciali e agricole.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalente destinazione residenziale, con presenza di terziario, attività commerciali e agricole.

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali "Centro Carrefour Limbiate" (buono), supermercati (buono), cinema "Le Giraffe" a Paderno Dugnano (sufficiente), farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), polizia locale (buono), ospedali (nei comuni limitrofi),



spazi verdi "Parco delle Groane" (ottimo), piste ciclabili (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): bus (circa 0,2) e treno "Stazione Bovisio Masciago-mombello" (circa 3,0).

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso al compendio immobiliare pignorato è avvenuto in data 17/06/2016 in presenza del Custode Giudiziario, Dott. Vincenzo De Risi.

Al momento del sopra citato accesso, l'unità immobiliare non risultava occupata né dall'esecutato Signor -----, né da terzi e, dalle indagini effettuate dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, con riferimento alla medesima, contratti regolarmente registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; pertanto, ai fini della presente stima, l'unità immobiliare deve ritenersi giuridicamente « **libera** ».

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 06/03/2001 ai nn. 20079/5103,

a favore di

- BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A., con sede a Brescia (BS), Codice fiscale 03480180177, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- -----, nato il 01/03/1957 in Bangladesh (EE), Codice fiscale -----, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

per la complessiva somma di euro 320.000,00, di cui euro 160.000,00 per capitale, concessa in forza dell'atto di mutuo in data 28/02/2001 a rogito Notaio Mantelli Giorgio di Milano (MI) repertorio n. 199988/14612.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: atto di pignoramento notificato in data 22/09/2014 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 05/11/2014 ai nn. 98827/67703,

a favore di

- FIN.RE SPV SRL, con sede in Milano (MI), Codice fiscale 08512330963, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- -----, nato il 01/03/1957 in Bangladesh (EE), Codice fiscale -----, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1



il pignoramento immobiliare è stato richiesto per "la complessiva somma di euro 70.259,73 oltre interessi e spese".

(§ precisazioni e segnalazioni dell'esperto allegato doc. 3)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento non è conforme al progetto allegato alla Segnalazione di opere interne ai sensi della legge n. 47/85, art. 26, del 29/12/2000 - Prot. N. 33267.

4.3.2. Conformità catastale: la rappresentazione grafica dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto.

(§ precisazioni e segnalazioni dell'esperto allegato doc. 4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare - //

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: - //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: - //

Spese straordinarie manutenzione facciata e tetto: - //

Cause in corso: - //

Si precisa che alla data del sopracitato accesso all'unità immobiliare staggita del 17/06/2016, il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto non risulta amministrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

-----, nato a Habigonj (BANGLADESH) il 01/03/1957 (come risulta dal certificato di residenza storico e dal certificato di stato di famiglia richiesti dall'esperto all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Limbiate, allegato **doc. 5**) titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà dal 28/02/2001 a tutto il 20/10/2016 (data di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto a carico dell'esecutato, allegato **doc. 6**), per acquisto dai signori ----- Domenico, nato a Catanzaro (CZ) il 01/08/1968 e ----- Antonella, nata a Milano (MI) il 08/05/1973, in forza di atto di compravendita (allegato **doc. 2**) a rogito del Notaio Mantelli Giorgio di Milano (MI) in data 28/02/2001 n. 199987/14611 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data 06/03/2001 ai nn. 20078/14103.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

risultanti dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 e dal succitato atto di compravendita a rogito del Notaio Mantelli Giorgio di Milano (MI) del 28/02/2001 n. 199987/14611 di repertorio e trascritto a Milano 2 in data 06/03/2001 ai nn. 20078/14103:

6.2.1. Ai signori ----- Domenico e ----- Antonella, proprietari dal 28/01/1997 al 28/02/2001, quanto in oggetto pervenne per acquisto dai signori ----- Andreas, nato a Como (CO) il 07/01/1963 e ----- Delfina, nata a Limbiate (MB) il 01/12/1962, in forza di atto pubblico a rogito del Notaio



Mantelli Giorgio di Milano (MI) in data 28/01/1997 al n. 181483/9333 di repertorio, registrato a Milano - atti pubblici - in data 11/02/1997 al n. 2849 serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 31/01/1997 ai nn. 7993/6265.

6.2.2. Ai signori ----- Andreas e ----- Delfina, proprietari al ventennio, quanto in oggetto pervenne per acquisto dai signori ----- Salvatore, nato a Limbiate (MB) il 25/06/1965 e ----- Concetta, nata a Milano (MI) il 13/03/1968, in forza di atto del Notaio Mantelli Giorgio di Milano (MI) del 21/02/1994 e trascritto il 22/02/1994 ai nn. 13679/9667.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Comunicazione ai sensi dell'Articolo 26 Legge n. 47/1985 per i lavori interni da eseguire nelle costruzioni del 16/12/1993 - Prot. N. 33745, per opere relative a: " - Demolizione e ricostruzione di tavolati interni; e formazione di intonaco civile; - Rifacimento pavimenti e rivestimenti", presentata in data 03/12/1993 dai signori ----- Salvatore e ----- Concetta al Comune di Limbiate.

7.2. Segnalazione di opere interne ai sensi della legge n. 47/85, art. 26, del 29/12/2000 - Prot. N. 33267, per opere consistenti in: "- Demolizione di tratto di parete in mattoni forati. - Esecuzione di nuovo tratto di parete in mattoni forati. - Rivestimento con intonaco civile di parte delle pareti. - Rivestimento con piastrelle di ceramica della parete servizi dell'angolo cottura per una altezza di circa mt. 1,80. - Posa di pavimento con piastrelle di ceramica", presentata in data 28/12/2000 dai signori ----- Domenico e ----- Antonella al Comune di Limbiate.

Si allega alla presente:

- Comunicazione ai sensi dell'Articolo 26 Legge n. 47/1985 per i lavori interni da eseguire nelle costruzioni del 16/12/1993 - Prot. N. 33745 (allegato **doc. 7**);
- Segnalazione di opere interne ai sensi della legge n. 47/85, art. 26, del 29/12/2000 - Prot. N. 33267 (allegato **doc. 8**).

(§ precisazioni e chiarimenti dell'esperto allegato doc. 4)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Limbiate (MB), Via Trento al civico n. 23 e precisamente:

appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato di remota costruzione inserito nella corte interna con accesso tramite l'androne comune da Via Trento, indi tramite il vano scale all'interno dell'androne comune, composto da ingresso, tinello/pranzo con angolo cottura, camera singola, camera doppia, ripostiglio e servizio igienico.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 79,00**.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

----- nato in BANGLADESH il 01/03/1957

----- diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.



Descrizione:

Foglio 28, mappale 450, sub 13, Via Trento n. 23, piano 2, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale 80 m², totale escluse aree scoperte 80 m², rendita catastale euro 222,08.

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

Variazione del 22/01/2001 protocollo n. 60245 in atti dal 22/01/2001 Div. distribuzione spazi interni (n. 2767.1/2001);

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'appartamento in contorno da nord in senso orario:

prospetto su Via Trento, proprietà di terzi, vano scale e pianerottolo comuni, proprietà di terzi al mappale 420.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni con tuttavia necessari interventi di manutenzione e di conservazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,18 ad eccezione del servizio igienico che ha un'altezza interna di circa ml. 3,07.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Secondo					
Appartamento	mq. 79,00	1,00	mq. 79,00	Nord - Nord/Est e Sud - Sud/Ovest	discrete
Totale	mq. 79,00		mq. 79,00		
Totale Superficie Commerciale			mq. 79,00		

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari, sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sino ad uno spessore di cm. 25 (Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura di mattoni pieni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: travi principali e travetti in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: in legno condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	materiale: muratura in mattoni pieni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: struttura in legno a due falde con manto di copertura di tegole in laterizio condizioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: camera doppia e ripostiglio tipologia: anta a battente in legno e vetro condizioni: sufficienti



	ubicazione: camera singola tipologia: a soffietto condizioni: scarse ubicazione: servizio igienico tipologia: anta con apertura a libro in legno condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: tinello/pranzo con angolo cottura, camera singola e camera doppia tipologia: serramenti in alluminio con vetrocamera protezioni esterne: tapparelle in legno condizioni: discrete ad eccezione delle tapparelle ubicazione: servizio igienico tipologia: serramento in legno e vetro singolo protezioni esterne: inferriata in ferro condizioni: scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura color tenue condizioni: scarse; si denotano macchie di infiltrazione nella zona tinello/pranzo con angolo cottura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: rasatura in gesso e varie mani di pittura color tenue condizioni: scarse; si denotano macchie di infiltrazione nella zona tinello/pranzo con angolo cottura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle di ceramica cm. 25 x 20 sopra il piano di lavoro condizioni: discrete ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica cm. 20 x 30 su quattro lati per un'altezza di circa cm. 230 da terra condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica cm. 31 x 31 condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: antenna interna condizione: non verificate certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina e caldaia autonoma condizioni: non verificate certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: non verificate certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata fognatura: comunale. condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: // condizioni: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	tipologia: assente condizioni: // certificazioni: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari e caldaia autonoma condizioni : non verificate certificazioni: non conosciute bagno: dotato di lavabo, bidet, wc, doccia e vasca Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas, interna all'appartamento, del tipo combinata con produzione di acqua calda sanitaria e corpi scaldanti in ghisa condizioni: non verificate certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	non presente tipologia: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala condominiale (componente edilizia):	tipologia: scala a due rampe affiancate condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore condominiale (impianto):	assente certificazioni: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica (APE):	Attestato di Prestazione Energetica (APE) non predisposto in quanto non richiesto dal G.E.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Determinazione del valore di mercato dell'immobile criteri di valutazione e procedimento applicato

Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella determinazione del potenziale valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.

Definizione del valore di stima

La Banca d'Italia (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) definisce il valore di mercato come: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

“Importo stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“...dopo un'adeguata promozione commerciale...” per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.



Criterio di valutazione adottato

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del bene oggetto di valutazione, l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e le varie possibilità di confronto, il valore di mercato come sopra definito è stato determinato utilizzando il "metodo del confronto di mercato", criterio di valutazione sintetico-comparativo basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato, i cui prezzi sono noti.

Determinazione del valore finale di stima

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato in zona, in base alle informazioni raccolte, analizzate e interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato alla stima di un valore medio da €/mq. 946,00 a 988,00 e quindi alla stima dell'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, posta al piano secondo del fabbricato di remota costruzione, costituita da ingresso, tinello/pranzo con angolo cottura, camera singola, camera doppia, ripostiglio e servizio igienico, pari a euro 76.393,00 (79,00 * 967,00).

8.2. Fonti di informazioni

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi delle quotazioni attinte dal mercato immobiliare, sulla scorta delle informazioni desumibili dalle seguenti fonti:

- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano;
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mobiliare Italiano curato dell'Agenzia delle Entrate;
- quotazioni immobiliari curate da Borsinonet S.r.l.;
- rilevazioni dei prezzi fornite da Agenzie immobiliari della zona.

8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	mq. 79,00	€ 76.393,00
			Euro 76.393,00 (settantaseimilatrecentonovantatre/00)

Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "ottobre 2016", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 3.819,65

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- (cfr. allegato **doc. 4**)

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

- nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni:

- per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (pignoramento), i costi attualmente sono:

Imposta ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

- per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento con le agevolazioni di cui all'art. 15 ss D.P.R. 601/1973

Tassa Ipotecaria € 35,00

Si precisa che sono esclusi dal conteggio di cui sopra gli eventuali onorari ed oneri dovuti a un Notaio, i quali, a seguito di indagine eseguita dal sottoscritto esperto, possono ammontare a circa euro 350,00/600,00 per ogni annotazione di pignoramento e per ogni annotazione di iscrizione ipotecaria.

Giudizio di comoda divisibilità: nessuna.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 76.393,00 – € 3.819,65):

€ 72.573,35

Terminato di scrivere
in Corsico (MI), 25 ottobre 2016.

L'esperto designato dal G.E.
(geometra Filippo Galli)

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode: Dott. Vincenzo De Risi
Esperto: Geom. Filippo Galli



Allegati

- doc. 1 quesito;
- doc. 2 copia atto di acquisto dell'appartamento;
- doc. 3 precisazioni e segnalazioni dell'esperto;
- doc. 4 precisazioni e segnalazioni dell'esperto sulla conformità urbanistico – edilizia e catastale;
- doc. 5 certificato di residenza storico, di stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- doc. 6 ispezioni ipotecarie (nominativa e per immobile);
- doc. 7 Comunicazione ai sensi dell'Articolo 26 Legge n. 47/1985 per i lavori interni da eseguire nelle costruzioni del 16/12/1993 - Prot. N. 33745;
- doc. 8 Segnalazione di opere interne ai sensi della legge n. 47/85, art. 26, del 29/12/2000 - Prot. N. 33267;
- doc. 9 visura e planimetria catastali ed estratto di mappa;
- doc. 10 schema planimetrico dell'esperto;
- doc. 11 elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie;
- doc. 12 descrizione del bene con dati catastali e coerenze;
- doc. 13 fotografie esterne ed interne dell'immobile;
- doc. 14 attestazione dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione ai creditori e al debitore.

Il presente rapporto è costituito da 11 pagine, oltre la presente, più gli allegati sopra elencati.

Terminato di scrivere
in Corsico (MI), 25 ottobre 2016.

L'esperto designato dal G.E.
(geometra Filippo Galli)

