

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Promossa da

contro

N. R.G.E. **382/2011**

Giudice: Dott.ssa Galioto Marianna
Custode Giudiziario: dott.ssa Alessandra Croci

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO -Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare:+39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com



RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

Il beni pignorati consistono in:

Lotto A:

Appartamento sito in comune di Milano (MI), viale Omero n. 26,
identificato al Foglio 612, mappale 65, sub. 701, del NCEU del Comune di Milano,
di proprietà esclusiva dell'esecutato,
occupato da terzi.

Valore dell'immobile se libero 139.000,00 €

Valore dell'immobile se occupato 111.200,00 €

Lotto B:

Box auto sito in comune di Milano (MI), viale Omero n. 26,
identificato al Foglio 612, mappale 83, sub. 32, del NCEU del Comune di Milano,

occupato da terzi.

Valore dell'immobile se libero 25.000,00 €

Valore dell'immobile se occupato 20.000,00 €

Indice

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	
OGGETTO DELLA VENDITA	3
LOTTO A.....	4
A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
A.3. STATO DI POSSESSO	5
A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
A.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
A.7. PRATICHE EDILIZIE	6
DESCRIZIONE DEL BENE	6
A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	9
LOTTO B.....	11
B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA	11
B.3. STATO DI POSSESSO	11
B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
B.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
B.7. PRATICHE EDILIZIE	13
DESCRIZIONE DEL BENE	13
B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	14
ALLEGATI - LOTTO A	10
ALLEGATI - LOTTO B	15

LOTTO A

Appartamento sito in Milano(MI), viale Omero n. 26, al piano primo di un maggiore fabbricato di 5 piani.

Composto da: ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, bagno e due balconi oltre una cantina al piano seminterrato.

Superficie commerciale lorda: mq 73,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 612, Mappale 65, Sub. 701, del NCEU del Comune di Milano(MI).

LOTTO B

Box auto sito in Milano (MI), viale Omero n. 26, al piano secondo interrato di un cortile condominiale.

Composto da: box auto al piano secondo interrato.

Superficie commerciale lorda: mq 13,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 612, Mappale 83, Sub. 32, del NCEU del Comune di Milano(MI).

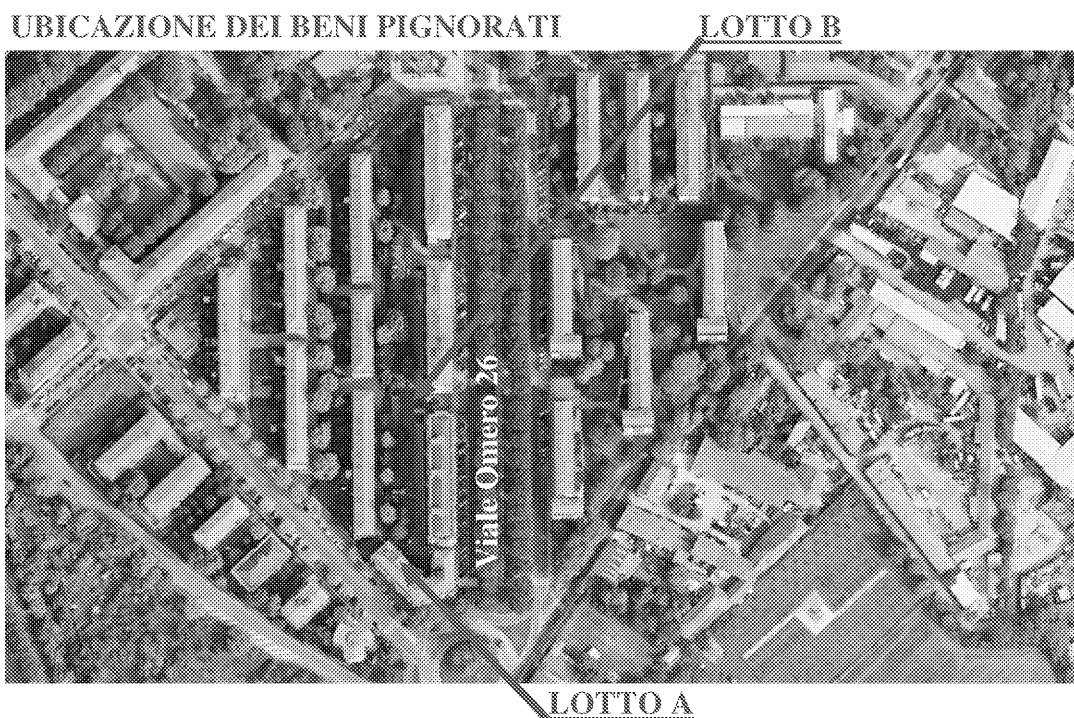
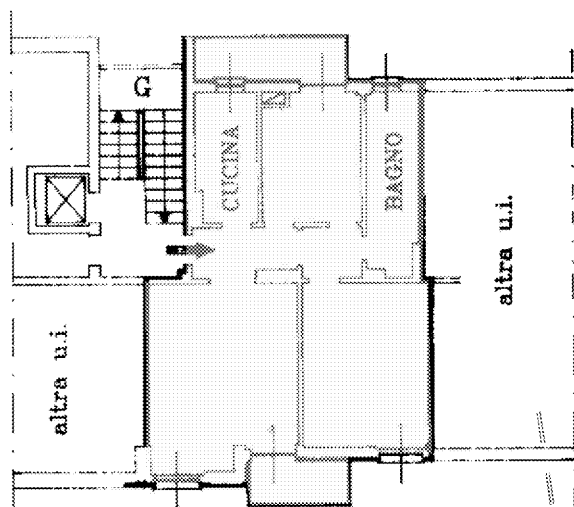
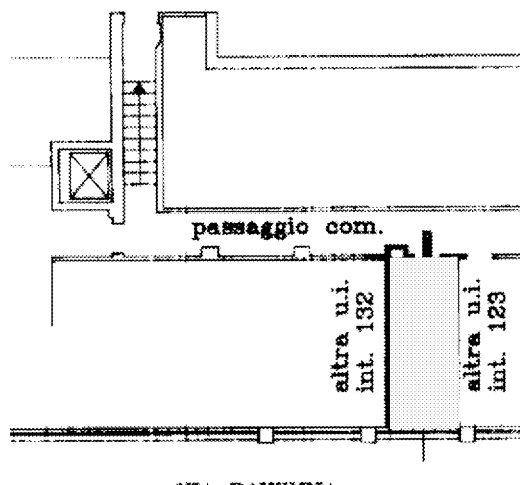


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.

Lotto A
Appartamento
Viale Omero n. 26 - Milano (MI)



VIA RAVENNA



VIA RAVENNA

FIGURA 2° – Fotografia esterna ingresso al fabbricato e planimetria dell'Appartamento e della cantina (evidenziati in giallo) - Lotto A - sito in Viale Omero 26, Milano (MI).

A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** fermata della metro a 500 metri .

A3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da terzi.

A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**A.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: **Nessuno**

A.4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**A.4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano , in data 22/09/2006 ai nn. 81093/16917.

A.4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano , in data 29/5/2009 ai nn. 27575/17121.

Pignoramento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano , in data 23/2/2011 ai nn. 10741/7157.

A.4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

A.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

A.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

L'immobile in questione faceva parte di un fabbricato dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Milano realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	non pervenute
Cause in corso:	non pervenute
Atti ablativi:	non pervenute

Promossa da:

A.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:**A.6.1 Attuale proprietario:**

proprietaria dal 22/09/2006 al 25/02/2011 in forza di atto compravendita notaio Alfiero Fontana del 22/09/2006 rep n. 111086/7338, contro trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 il 27/09/2006 ai nn. 49108/81092.

A.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

A.6.2.1 , proprietaria della nuda proprietaria della nuda proprietà dal 30/01/2004 al 22/9/2006 in forza di atto di compravendita a rogito notaio del 30/01/2004 rep. n. 105273/6473 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 il 23/02/2004 ai nn. 12137/7127.

A.6.2.2 proprietario dal 10/12/1998 al 22/09/2006 in forza di atto di compravendita a rogito notaio del 10/12/1998 rep. n. 84883/4560 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 il 23/12/1998 ai nn. 54189/37678.

A.6.2.3 , proprietario dal 11/10/1984 al 10/12/1998 in forza di atto di compravendita a rogito notaio / del 11/10/1984 dall'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di milano trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 il 5/11/1984 ai nn. 33281/44531.

A.7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in questione faceva parte di un fabbricato dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Milano realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Descrizione Lotto A: Appartamento

Appartamento sito in Milano (MI), viale Omero n. 26, al piano primo di un maggiore fabbricato.

Composto da: ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, bagno e due balconi oltre una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di: **mq 73,00** vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata a

(

Dati catastali:

Unità Immobiliare: Foglio 612, mappale 65, sub. 701, del NCEU del Comune di Milano, Cat. A3, classe 2, zona censuaria 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 525,49 euro, posto al piano primo e seminterrato.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Cortile condominiale, cortile condominiale e altro appartamento, via Ravenna.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Unità immobiliare:					
appartamento	69,30	1,00	69,30	Sud-ovest	Normali
balconi	8,72	0,25	2,18	-	Normali
cantina	7,60	0,20	1,52		
Totale	91,00 mq		73,00 mq		

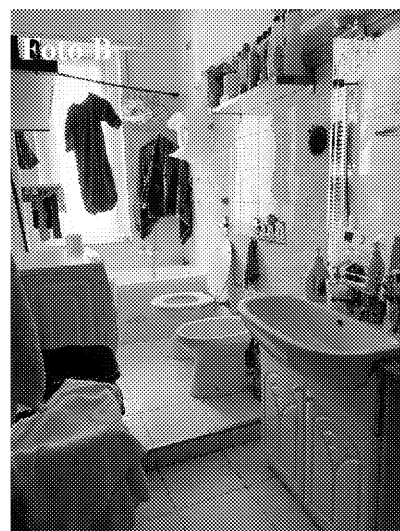


Foto A–Ingresso – Soggiorno; Foto B– Bagno.

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato e muratura portante Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Travi (struttura solai):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Si riferisce limitatamente a: intero edificio. tipologia: a falde Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: legno Condizioni :buone
Infissi esterni (componente edilizia):	Si riferisce limitatamente a: appartamento. tipologia: infissi in pvc con vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: avvolgibili in pvc
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco pitturato Stato dei plafoni: buono Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Pareti (interne):	materiale: intonaco +rasatura + tinteggiatura Stato delle pareti: buone Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Promossa da:

<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni, materiale: gress porcellanato Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Gress Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione : non conosciuta Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: presente; condizioni: non verificato certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata, centralino: non verificato Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Termico (impianto):</i>	non verificato
Certificazione energetica:	Non eseguita
Ascensore(impianto)	Presente

A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**A.8.1 Criterio di stima**

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

A.8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2020

A.8.3. Valutazioni Lotto A

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	73,00 mq	€ 2.000,00	€ 146.000,00
			Arrotondamenti	+€ 000,00
			Sommano:	€ 146.000,00

Promossa da:

A.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:	- € 7.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Arrotondamenti	+€ 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 139.000,00**

A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato **€ 111.200,00**

Milano, 24 dicembre 2020

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti




Elenco della documentazione allegata all'originale:

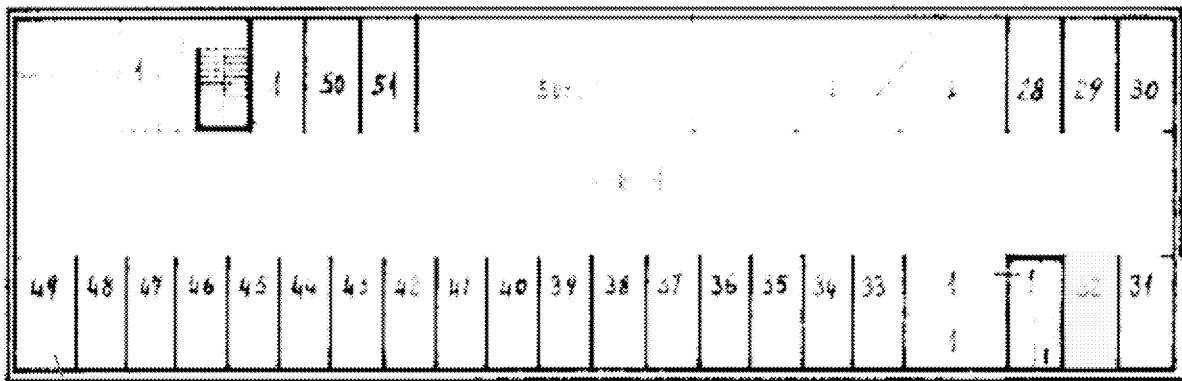
- A.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- A.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- A.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- A.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- A.5) Atto di provenienza;
- A.6) Ispezione Ipotecaria Aggiornata.

Promossa da:

Lotto B
Box Auto
Viale Omero n. 26 – Milano (MI)



PIANO 2 INTERRATO



**FIGURA 2B – Fotografia ingresso corsello al box auto (evidenziato in giallo)
- Lotto B - sito in Viale Omero 26, Milano (MI)**



B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** fermata della metro a 500 metri .

B3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

B.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: **Nessuno**

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

B.4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 , in data 22/09/2006 ai nn. 81093/16917.

B.4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano , in data 29/5/2009 ai nn. 27575/17121.

Pignoramento trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano , in data 23/2/2011 ai nn. 10741/7157.

B.4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

B.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

B.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'immobile dove si trovano i box in questione faceva parte di un fabbricato dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Milano realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. L'opera di costruzione dei box è stata realizzata a seguito dell'autorizzazione edilizia n. 526 (Atti 141383/4441/92) rilasciata dal Comune di Milano il 7 maggio 1993 e successiva variante del 17 settembre 1996 protocollo n. 135105/4362/94.

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	non pervenute
Cause in corso:	non pervenute
Atti ablativi:	non pervenute

Promossa da:

B.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:**B.6.1 Attuale proprietario:**

proprietaria dal 22/09/2006 al 25/02/2011 in forza di atto compravendita notaio Alfiero Fontana del 22/09/2006 rep n. 111086/7338,c trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il.di Milano 1 il 27/09/2006 ai nn. 49108/81092.

B.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

B.6.2.1 proprietaria della nuda proprietaria della nuda proprietà dal 30/01/2004 al 22/9/2006 in forza di atto di compravendita a rogito notaio del 30/01/2004 rep. n. 105273/6473 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il.di Milano 1 il 23/02/2004 ai nn. 12137/7127.

B.6.2.2 , proprietario dal 10/12/1998 al 22/09/2006 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfiero Fontana del 10/12/1998 rep. n. 84883/4560 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. di Milano 1 il 23/12/1998 ai nn. 54189/37678.

B.6.2.3 , proprietario dal 11/10/1984 al 10/12/1998 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfiero Fontana del 11/10/1984 dall'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di milano trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. di Milano 1 il 5/11/1984 ai nn. 33281/44531.

B.7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile dove si trovano i box in questione faceva parte di un fabbricato dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Milano realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. L'opera di costruzione dei box è stata realizzata a seguito dell'autorizzazione edilizia n. 526 (Atti 141383/4441/92) rilasciata dal Comune di Milano il 7 maggio 1993 e successiva variante del 17 settembre 1996 protocollo n. 135105/4362/94.

Descrizione Lotto B: Box Auto

Box Auto sito in Milano (MI), via Rutilia n. 19/9, al piano secondo interrato di un cortile condominiale.

Composto da: Box auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 13,00** vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata a CONDOMINIO BOXES VLE OMERO 26 MILANO con sede in MILANO (MI), c.f. 95681820155.

Dati catastali:

Unità Immobiliare: Foglio 612, mappale 83, sub. 32, del NCEU del Comune di Milano, Cat. C6, classe 7, zona censuaria 3, consistenza 13 mq, rendita catastale 75,87 euro, posto al piano secondo interrato.

Coerenze del Box Auto in blocco unico, da nord in senso orario:

Altro box auto, muro contro terra, scala condominiale, corsello dei box.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Unità Immobiliare:					
Box Auto	13,00	1,00	13,00	-	buone
Totale	13,00 mq		13,00 mq		

Giudice: Dott.ssa Galioto Marianna
Custode giudiziario: dott.ssa Alessandra Croci

13

B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**B.8.1 Criterio di stima**

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

B.8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2020

B.8.3. Valutazioni Lotto B

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
B	Box Auto	13,00 mq	€ 2.000,00	€ 26.000,00
			Arrotondamenti	+€ 00,00
			Sommano:	€ 26.000,00

Promossa da:

B.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:	- € 1.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Arrotondamenti:	+€ 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 25.000,00**

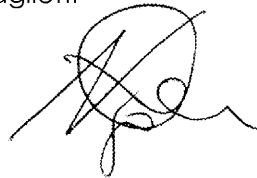
B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre un deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato **€ 20.000,00**

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.

Milano, 24 dicembre 2020

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti




Elenco della documentazione allegata all'originale:

- B.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- B.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- B.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- B.5) Atto di provenienza;
- B.6) Ispezione Ipotecaria Aggiornata.