

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

R.G.E. **1224/18**

Giudice: Dr. Giuseppe Fiengo



ELABORATO PERITALE

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503
via Paladini n. 5 – 20133 Milano
telefono 02/6693402
e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com*

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile libero e occupato e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

In comune di Grezzago (MI) via Cavour n. 32 scala "B": appartamento al piano terreno rialzato con annessa area di pertinenza

N.C.E.U. Foglio 3 mappale 481 subalterno 11 graffato a mappale 484

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 116.000,00 / €. 110.200,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 81.200,00 / €. 77.140,00

**Bene immobile sito in comune di Grezzago (MI)
via Cavour n. 32 scala "B" – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con ordinanza del G.E. dr. Giuseppe Fiengo in data 28/8/2018 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 29/8/2018. Con la stessa ordinanza veniva nominato custode giudiziario la SIVAG Spa.

Lo scrivente in data 30/8/2018 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto alla SIVAG, fornendo immediata disponibilità per il sopralluogo da eseguirsi.

Il sopralluogo è stato fissato dal funzionario della SIVAG per il giorno mercoledì 12/12/2018 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di causa sito in comune di Grezzago via Cavour n. 32.

Al sopralluogo era presente la comproprietaria che ha permesso l'accesso interno all'immobile pignorato al sottoscritto ed al funzionario della SIVAG.

In tale sede lo scrivente ha consegnato raccomandata a mano per la proprietà, con comunicazione dell'incarico ricevuto e contestuale richiesta di informazioni e documenti.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO

Atto di pignoramento in data 11/6/2018

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 5/7/2018 ai n.ri 89178/58958

a favore:

contro:

quota ½ proprietà

quota ½ proprietà

intera proprietà: in comune di Grezzago (MI) via Cavour n. 32, appartamento al piano terreno con area di pertinenza, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 3 mappale 481 subalterno 11 graffato a mappale 484 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 mq. 94 rendita €. 325,37.

La signora Damato Maria Altomare è nata a Amburgo in Germania Repubblica Federale.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Lotto unico – intera proprietà: in comune di Grezzago (MI) via Cavour n. 32 scala "B", appartamento al piano terreno rialzato composto da tre locali oltre servizi, con annessa area di pertinenza.

Coerenze in corpo appartamento ed area di pertinenza da nord-ovest in senso orario: passaggio pedonale/ciclabile al mappale 105, area di pertinenza altra unità al mappale 483, altra unità, vano scala e androne comuni, altra unità, area di pertinenza altra unità al mappale 485, passaggio pedonale/ciclabile al mappale 105.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **95,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

[REDACTED]

quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 3 – mappale 481 – subalterno 11 graffato a mappale 484 – via Cavour n. 32 – piano T – interno 2 – scala B – categoria A/2 – classe 2 – vani 4,5 – superficie catastale totale mq. 94 / totale escluse aree scoperte mq. 87 – rendita €. 325,37 (in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 8/5/1996 prot. 153599).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Grezzago (MI) via Cavour n. 32 scala "B".

L'immobile in oggetto è posto in comune di Grezzago, località sita ad est di Milano e compresa tra la strada provinciale n. 179 e l'Autostrada A4 Milano-Venezia, nei pressi del fiume Adda.

La via Cavour si trova nel centro paese in una zona dotata dei necessari servizi.

Caratteristiche

L'edificio condominiale, comprendente l'appartamento pignorato, risulta edificato negli anni Novanta e si eleva per quattro piani fuori terra (di cui ultimo in sottotetto) oltre due piani interrati.

Il fabbricato condominiale in oggetto al mappale 481 (via Cavour n. 32 scale "A-B-C-D") risulta contiguo con altro fabbricato similare e coevo al mappale 505 (via Cavour n. 32 scale "E-F") che risulta però essere altro Condominio, il tutto formante un unico blocco all'interno del quale vi è un cortile dal quale si raggiungono gli ingressi dei corpi scala.

Nella zona retrostante l'edificio, accessibile coi mezzi dalla via Mazzini, risulta l'accesso carrabile chiuso da cancello automatizzato, oltre il quale apposite rampe conducono ai piani sotterranei in cui vi sono anche i box autorimessa.

Dalla zona a pilotis verso strada e di pubblico passaggio si accede all'ingresso pedonale, chiuso da serramento in alluminio e vetro, che immette in un corridoio comune comunicante con il corpo scala "C" e che tramite altro serramento in alluminio e vetro dà accesso al suddetto cortile interno. Il corridoio comune presenta pavimento in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate, mentre nel cortile risultano passaggi pedonali pavimentati in beole ed aiuole con strutture di contenimento in muratura.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro; il tetto a falde ha copertura in tegole.

Il corpo scala "B", accessibile dal cortile e comprendente l'appartamento pignorato, è chiuso da serramento in alluminio e vetro.

Tale corpo scala comune, con pianerottoli e corridoi, presenta: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti tinteggiate; scala rivestita in granito; ringhiera in profilato di ferro.

Il corpo scala "B" è dotato di impianto ascensore corrente in vano proprio, precisando che in sede di sopralluogo si è riscontrato che tale ascensore è già da tempo inutilizzabile a causa di un'ordinanza di fermo amministrativo emessa dal Comune di Gessate in data 8/3/2017 dovuta alla mancanza di adeguata documentazione che ne attesti il collaudo. Lo scrivente non dispone di elementi utili a stabilire i costi di quanto necessario per rimettere in funzione l'impianto ascensore, che per quota graveranno anche sui futuri aggiudicatari, nel momento in cui il Condominio provvederà in tal senso come già ordinato dal Comune, e di conseguenza la successiva valutazione a corpo tiene conto anche di questa situazione.

L'edificio è dotato anche di impianto citofonico e gli impianti di riscaldamento sono autonomi.

Al piano terreno sono presenti delle attività commerciali con vetrine verso la zona porticata, tra cui ufficio postale, ed alcune delle unità immobiliari (tra cui quella in oggetto) al piano terreno dispongono di propria area di pertinenza recintata.

Il fabbricato risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione (vedi anche situazione ascensore).

Accessibilità/visitabilità immobile a soggetti diversamente abili: considerato lo stato di fatto del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto, si rileva la presenza di barriere architettoniche, per le quali si ritiene che la valutazione di possibilità di rimozione o superamento, nonché dei relativi costi necessari, debba essere espressa da altri soggetti specializzati in materia in funzione di specifiche verifiche e/o situazioni.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano terreno della scala "B" risultano più unità immobiliari, tra cui l'appartamento oggetto di stima composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno oltre portico/balcone, nonché annessa area di pertinenza a giardino.

L'abitazione prospetta su due fronti ortogonali ovvero sull'area di pertinenza a sua volta attestata verso il pubblico passaggio pedonale/ciclabile.

Il portico è una sorta di balcone, ed un cancelletto inserito nella ringhiera permette l'accesso all'area di pertinenza posto a quota di poco inferiore rispetto all'abitazione.

L'area di pertinenza a giardino risulta recintata e presenta una zona con pavimentazione in quadrotti di ghiaia, nonché due griglie a copertura di bocche di lupo per areazione del piano sotterraneo.

L'ingresso avviene dal pianerottolo comune al piano terreno, ed una volta entrati nell'abitazione si rileva che solo una piccola zona del soggiorno, prossima alla porta d'ingresso, è a piano terreno poiché subito due gradini, rivestiti in granito, la collegano alla quota rialzata dell'intero appartamento.

Nell'abitazione i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; nella cucina e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica.

Si rileva che nel soggiorno parte delle pareti sono tinteggiate tipo stucco veneziano ed altra piccola parte è rivestita in pietra, le rimanenti pareti sono tinteggiate.

Il portico/balcone è pavimentato in ceramica ed ha ringhiera in profilato di ferro.

Nella cucina vi sono sul soffitto dei travetti in legno ad effetto decorativo e non strutturali. Nel bagno sono in opera: vasca, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono in legno e vetrocamera protetti da persiane in legno e da inferriate antintrusione alcune delle quali apribili. La porta d'ingresso è blindata.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70 rilevando sopra la zona ribassata dell'ingresso un piccolo controsoffitto.

Il riscaldamento autonomo è diffuso da radiatori, e la caldaia è posizionata nella cucina. Si rileva impianto di condizionamento con motore esterno in giardino e split interno.

L'abitazione, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in sufficienti condizioni per quanto necessita di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. utile mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	11	appartamento	T	87,40	100%	87,40
unico	11	balcone/portico	T	6,80	30%	2,04
unico	11	area fino a 25 mq.	T	25,00	15%	3,75
unico	11	area oltre i 25 mq.	T	32,20	5%	1,61
Totale superficie commerciale circa mq.						94,80
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						95,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso sia all'Amministrazione del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà esecutata per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata. L'Amministrazione del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, così come la proprietà dell'immobile pignorato. Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo era presente [REDACTED]

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) in essere aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

Si allegano certificati anagrafici contestuali rilasciati dal Comune di Grezzago.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 28/12/2018)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore [REDACTED], iscritta il 10/7/2007 ai n.ri 108661/29584 contro [REDACTED] (quota ½ proprietà ciascuno). Importo iscritto totale Euro 352.000,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1. [REDACTED].

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore [REDACTED], trascritto il 1/4/2011 ai n.ri 36702/21238 contro [REDACTED] (quota ½ proprietà ciascuno). Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1. [REDACTED].

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 5/7/2018 ai n.ri 89178/58958 contro [redacted] (quota ½ proprietà ciascuno). Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1. [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia: per quanto riguarda nello specifico l'abitazione pignorata, si rileva che lo stato di fatto attuale non corrisponde del tutto allo stato autorizzato, stante diverso dimensionamento (seppur minimo) dei locali nonostante la medesima disposizione, così come si rileva che le tre finestre in lato nord-ovest hanno dimensioni maggiori rispetto a come indicate in progetto. Sempre in progetto non risulta l'esistente divisione in muratura tra il balcone/portico di proprietà con quello confinante di proprietà di terzi, così come non risulta rappresentata l'area di pertinenza di proprietà (ovvero tutte le aree di pertinenza alle rispettive unità).

Si ritiene che lo stato di fatto attuale sia in essere sin dalla costruzione, per quanto le suddette modifiche non sono state inserite nell'ultimo progetto in variante approvato (vedi capitolo 7). Tale considerazione è dimostrata dalla planimetria catastale del 1996 che riporta la corretta disposizione e dimensionamento dei locali, per quanto l'area ha dimensioni minori.

Lo stato parzialmente difforme dovrà essere sanato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Grezzago adeguata pratica edilizia in sanatoria, a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale: la planimetria catastale pur rappresentando la corretta disposizione e dimensionamento dei locali, riporta l'area di pertinenza con una superficie di poco minore rispetto alla realtà. Per la stessa area, così come per il balcone/portico, risulta indicato "limite proprietà" ove nella realtà risultano recinzioni piuttosto che muratura divisoria.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale dell'immobile pignorato, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi di eventuali opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa € 2.000,00 / 3.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 13/12/2018 dichiarazione da cui risulta quanto segue:

- importo scoperto a tale data: € 8.595,51
- importo scoperto ultimo biennio: € 2.582,50 spese legali a parte
- ammontare spese annue: € 1.682,65
- millesimi di proprietà: 18,73
- spese straordinarie: a tale data nessuna spesa è stata deliberata

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie per un totale pari a circa € 3.400,00 da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo ovvero al successivo prezzo base d'asta, sempre derivante dalla situazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a

[REDACTED] quota 1/2 proprietà
[REDACTED] quota 1/2 proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 14/6/2007 notaio dr. [REDACTED] rep. 9482/4434, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 10/7/2007 ai n.ri 108660/56818, per acquisto da [REDACTED] (qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria).

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

In sede di compravendita gli acquirenti dichiaravano di essere [REDACTED].

Le coerenze in atto sono imprecise, vedi coerenze in corpo al capitolo 1.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. [REDACTED] (quota ½ proprietà ciascuno), in forza di compravendita in data 16/11/2001 notaio dr. [REDACTED] rep. 76743, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 21/11/2001 ai n.ri 127426/79272

6.2.2. [REDACTED] (intera proprietà), in forza di compravendita in data 14/7/1999 notaio dr. [REDACTED] rep. 26830, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 16/7/1999 ai n.ri 71208/48837, nonché in forza di compravendita in data 16/12/1996 notaio dr. [REDACTED] rep. 79059, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 24/12/1996 ai n.ri 98331/65477

6.2.3. [REDACTED] (quota ½ proprietà ciascuno), in forza di compravendita in data 16/12/1996 notaio dr. [REDACTED] rep. 79059, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 24/12/1996 ai n.ri 98331/65477, contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Grezzago si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile pignorato oltre ad altro fabbricato nelle immediate vicinanze, rispettivamente identificati come palazzine B e A, risultano costruiti in forza di:

- Concessione Edilizia n. 441/93 prot. 2458 P.E. 1087/93 rilasciata in data 25/6/1993
- Concessione Edilizia in variante n. 457/94 prot. 652 P.E. 1087/93 – 1 variante rilasciata in data 14/2/1994
- Concessione Edilizia in variante n. 488/95 prot. 1874 P.E. 1087/93 – 2 variante rilasciata in data 18/4/1995
- Concessione Edilizia in variante n. 501/95 prot. 3777 P.E. 1087/93 – 3 variante rilasciata in data 4/8/1995
- Concessione Edilizia in variante n. 5/96 prot. 2715 P.E. 5/96 rilasciata in data 27/5/1996

Non risulta ancora rilasciato il certificato di Agibilità per il fabbricato in oggetto (palazzina B), poiché il Condominio deve ancora ottemperare a quanto richiesto dai VV.FF. per ottenere il necessario rilascio del C.P.I. (certificato prevenzione incendi).

Lo scrivente non dispone di elementi utili a stabilire i costi di quanto necessario per ottenere il rilascio del C.P.I. nonché del Certificato di Agibilità, che per quota graveranno anche sui futuri aggiudicatari nel momento in cui il Condominio provvederà in tal senso, e di conseguenza la successiva valutazione a corpo tiene conto anche di questa situazione.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile libero

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con area di pertinenza	95,00	€ 116.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), nonché dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie condominiali (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile occupato

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	appartamento con area di pertinenza	€ 116.000,00	€ 81.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Riduzione del valore del 5% (immobile libero) per:
 assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di
 eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza
 della vendita giudiziaria:

- € 5.800,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
 edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
 (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

già dedotte

Importo relativo a due annualità di spese medie
 ordinarie condominiali a carico dei futuri
 aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con area di pertinenza	€ 116.000,00	€ 110.200,00

8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotto unico – immobile occupato

Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	appartamento con area di pertinenza	€ 81.200,00	€ 77.140,00

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'III.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 31 Dicembre 2018

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 1 visura N.C.E.U.
- n. 1 planimetria N.C.E.U.
- n. 1 planimetria stato di fatto
- n. 11 tavole fotografiche per n. 22 fotografie
- concessioni edilizie
- certificati anagrafici
- compravendita e nota di trascrizione
- comunicazione alla proprietà
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita, anche in termini di protezione)