

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

R.G.E. 2127/14

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni



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 Carlo Tenca n. 22 – 20124 Milano
Telefono 02/6693402
e-mail: studiotecnico@gmb.fastwebnet.it
studiotecnicoberardini@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Esperto: Geom. Michele Berardini

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

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

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotti "1-2"**Lotto "1"**

In comune di Limbiate (MB) via C. Pascal n. 1: appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato

N.C.E.U. Foglio 39 mappale 114 subalterno 9

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: € 100.000,00 / € 85.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: € 70.000,00 / € 59.500,00

Lotto "2"

In comune di Limbiate (MB) via C. Pascal n. 1, con ingresso carrabile da via Leonardo da Vinci snc: box autorimessa al piano terreno

N.C.E.U. Foglio 39 mappale 421 subalterno 6

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: € 10.000,00 / € 8.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: € 7.000,00 / € 5.950,00

**Beni immobili siti in comune di Limbiate (MB)
via Pascal n. 1 – Lotti "1-2"**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via C. Tenca civico 22, 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. dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 27/4/2015 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 18/5/2015. Con la stessa ordinanza veniva nominato custode giudiziario la SIVAG Spa.

Lo scrivente in data 19/6/2015 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 4/11/2015 alle ore 12,00 presso gli immobili oggetto di causa siti in Limbiate (MB) via Pascal n. 1.

Al sopralluogo erano presenti i proprietari esecutati, i quali hanno permesso l'accesso interno agli immobili pignorati al sottoscritto ed al proprio collaboratore nonché al funzionario della SIVAG.

In tale sede lo scrivente ha consegnato alla proprietà raccomandata a mano, 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 gli immobili oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data 2/7/2014

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 2/10/2014 ai n.ri 86689/59619

A favore:

Contro:

1/3 proprietà

1/3 proprietà

1/3 proprietà

intera proprietà: in comune di Limbiate nel fabbricato avente accesso pedonale dalla via Pascal e pedonale e carrajo dalla via Leonardo da Vinci: appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 39 mappale 114 subalterno 9; box autorimessa al piano terreno, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 39 mappale 421 subalterno 6.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI – Lotti "1-2"

Lotto "1" - intera proprietà: in comune di Limbiate (MB) via C. Pascal n. 1, appartamento al piano secondo di tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Coerenze appartamento da ovest in senso orario:

cortile comune, vano scala comune, altra unità, cortile comune, proprietà di terzi al mappale 365.

Coerenze cantina da ovest in senso orario:

cortile comune, altra cantina, corridoio comune, vano scala comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **80,00**

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

intestazione:

quota 1/3 proprietà

quota 1/3 proprietà

quota 1/3 proprietà

censimento:

Foglio 39 – mappale 114 – subalterno 9 – via Carlo Pascal n. 3 – piano 2/S1 – scala U – categoria A/3 – classe 3 – vani 4,5 – superficie catastale totale mq. 79 / totale escluse aree scoperte mq. 77 – rendita €. 278,89.

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 31/10/1968 prot. 5279).

Lotto "2" - intera proprietà: in comune di Limbiate (MB) via C. Pascal n. 1, con ingresso carrabile da via Leonardo da Vinci snc, box autorimessa al piano terreno.

Coerenze box autorimessa da ovest in senso orario:

proprietà di terzi al mappale 88, altro box, cortile comune, altro box.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di circa mq. **10,00**

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

intestazione:

quota 1/3 proprietà

quota 1/3 proprietà

quota 1/3 proprietà

censimento:

Foglio 39 – mappale 421 – subalterno 6 – via Leonardo da Vinci – piano T – categoria C/6 – classe 5 – mq. 10 – superficie catastale totale mq. 10 – rendita €. 30,99.

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 31/10/1968 prot. 5288).

Osservazioni

Si evidenzia che l'appartamento con annessa cantina è erroneamente censito al N.C.E.U. con l'indirizzo via Pascal n. 3 anziché via Pascal n. 1, mentre nel censimento del box autorimessa l'indirizzo riportato risulta essere quello dell'ingresso carrabile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI – Lotti "1-2"**2.1. Descrizione fabbricati comprendenti unità immobiliari pignorate**

In comune di Limbiate (MB) via Pascal n. 1.

Gli immobili in oggetto sono posti comune di Limbiate, località sita a nord della provincia di Milano lungo la Strada Provinciale n. 44 bis denominata Comasina.

La via Pascal si trova nella periferia sud del paese, nei pressi del confine con i comuni di Senago e Paderno Dugnano (ovvero provincia di Milano) e del Canale Villoresi.

Caratteristiche

L'edificio residenziale al civico 1, edificato verso la fine degli anni Sessanta, si eleva per tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate hanno rivestimento tipo mattoni facciavista con zone tinteggiate in intonaco civile e zoccolatura in pietra; il tetto, a falde inclinate, ha copertura in tegole.

Dalla via Pascal, tramite un cancelletto pedonale in alluminio sormontato da pensilina, si accede nella fascia di cortile comune antistante e recintato.

Da qui una scala conduce sino al portone in alluminio e vetro che immette nell'androne comune al piano rialzato, che presenta pavimenti in marmo e pareti tinteggiate.

L'androne comunica direttamente con l'unico corpo scala dell'edificio, che presenta: pianerottoli piastrellati in ceramica; pareti tinteggiate; scala con gradini rivestiti in marmo; ringhiera in profilato di ferro.

L'edificio è sprovvisto di impianto ascensore e dotato di impianto citofonico.

Il cortile retrostante ha accesso carrabile dalla via Leonardo da Vinci snc, tramite un cancello in alluminio automatizzato, e permette l'accesso al separato corpo box.

Tale accesso permette di raggiungere anche il corpo box ed il cortile del fabbricato adiacente e simile al civico 3, i due cortili sono di fatto comunicanti così come sono contigui i corpi box.

Il fabbricato risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

2.2. Descrizione unità immobiliari pignorate – Lotti "1-2"

Vedi identificazione capitolo 1.

Lotto "1"**Caratteristiche**

Al piano secondo risultano tre appartamenti, tra cui quello oggetto di stima composto da: soggiorno con zona cucina, due camere, bagno, disimpegno oltre due balconi.

La zona disimpegno è di fatto direttamente comunicante con il soggiorno/cucina, e dovrà essere modificata.

L'unità immobiliare prospetta su tre fronti. Un balcone è a servizio del soggiorno mentre l'altro è a servizio di una camera.

In tutto l'appartamento i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nella zona in cui è attrezzata la cucina e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica.

I balconi sono pavimentati in ceramica ed hanno parapetto in profilato di ferro.

Nel bagno sono in opera: vasca a sedere, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da avvolgibili in plastica.

La porta d'ingresso è in legno priva di blindatura.

Il riscaldamento autonomo, con caldaia posizionata nella zona cucina, è diffuso da radiatori. Si rileva anche un impianto di condizionamento con motore sul balcone ed uno split interno.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,00.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione / ristrutturazione.

All'appartamento è annesso un vano cantina posto al piano seminterrato, dotato di finestra, che presenta: porta in ferro; pavimento in ceramica; pareti intonacate; altezza circa m. 2,25; scarse condizioni.

Lotto "2"

Caratteristiche

Nel separato corpo box al piano terreno, con copertura inclinata, risulta il box autorimessa accessibile dal cortile comune retrostante.

Il box avente dimensioni interne pari a circa m. 2,30 x 4,50 ed altezza pari a circa m. 2,70 max e m. 2,30 min. presenta: serranda in lamiera di tipo scorrevole; pavimento in ceramica; pareti tinteggiate; sufficienti condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale – Lotto "1"

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
1	9	appartamento	2	76,30	100%	76,30
1	9	balconi	2	6,30	30%	1,89
1	9	cantina	S1	8,90	0%	2,23

Totale superficie commerciale circa mq.

80,42

Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.

80,00

2.3.1. Calcolo superficie commerciale – Lotto "2"

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. utile mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
2	6	box	T	10,35	100%	10,35

Totale superficie commerciale circa mq.

10,35

Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.

10,00

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'Amministratore del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà esecutata per quanto riguarda le unità immobiliari pignorate.

L'Amministrazione del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto.

Per quanto riguarda gli immobili pignorati, la proprietà non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, per quanto dispone di documentazione relativa alla caldaia installata, che in caso di necessità potranno esser prodotti al Certificatore Energetico (vedi quanto detto successivamente).

Premesso che l'appartamento pignorato (**Lotto "1"**) è dotato di impianto termico autonomo, si rileva che dalle ricerche eseguite tale unità immobiliare risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Lo scrivente fa presente che nel D.G.R. della Regione Lombardia in data 17/7/2015 n. x/3868 è riportato quanto segue:

punto 3 ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica

lettera "b" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

[ultimo punto] "i provvedimenti di assegnazione della o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Osservazioni

Stante quanto riportato nel suddetto D.G.R. nonché nel quesito posto allo scrivente, al fine di non aggravare la procedura di costi eventualmente evitabili, si ritiene opportuno lasciare al G.E. ogni valutazione in merito alla necessità o meno di predisporre la Certificazione Energetica A.P.E. per l'unità immobiliare abitativa pignorata di cui al **Lotto "1"** (di fatto attualmente sprovvista) al fine di addivenire alla vendita giudiziaria.

In caso l'A.P.E. venga ritenuto necessario lo scrivente si rende disponibile ad incaricare altro professionista di fiducia, ovvero Certificatore Energetico (previa accettazione di preventivo), il quale dovrà eseguire opportuni accertamenti tecnici presso l'immobile in oggetto, nonché a depositare l'A.P.E. non appena gli verrà fornito.

3. STATO DI OCCUPAZIONE - Lotti "1-2"

In sede di sopralluogo l'appartamento con annessa cantina è risultato abitato dai comproprietari esecutati e loro familiari, che di fatto utilizzano anche il box autorimessa (vedi certificato anagrafico contestuale stato di famiglia / residenza / matrimonio qui allegato).

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

Lo scrivente ha provveduto a stimare gli immobili in oggetto considerandoli sia come liberi che come occupati, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo degli stessi.

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 11/12/2015)

4.2.1. iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore [redacted], iscritta il 23/11/2004 ai n.ri 169330/39860 contro [redacted].

Importo iscritto totale Euro 190.000,00. Grava su intera proprietà immobili di cui ai Lotti 1 e 2 (quota 1/2 proprietà ciascuno).

ipoteca volontaria: a favore [redacted], iscritta il 4/4/2006 ai n.ri 50730/11446 contro [redacted].

[redacted]. Importo iscritto totale Euro 330.000,00. Grava su intera proprietà immobili di cui ai Lotti 1 e 2 (quota 1/3 proprietà ciascuno).

4.2.2. pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 2/10/2014 ai n.ri 86689/59619 contro [redacted].

[REDACTED] Grava su intera proprietà immobili di cui ai Lotti 1 e 2 (quota 1/3 proprietà ciascuno).

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica e catastale

4.3.1. Situazione urbanistica:

Lotto "1"

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento pignorato, si ritiene che l'attuale distribuzione di spazi interni derivi da opere abusivamente realizzate che hanno modificato l'originaria ed autorizzata disposizione (vedi capitolo 7) rappresentata anche nella planimetria catastale, non avendo reperito in Comune alcuna pratica edilizia che autorizzasse lo stato di fatto (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente).

Lo stato di fatto non risulta oltretutto conforme, stante che il soggiorno con cucina non dispone di adeguati rapporti aeroilluminanti ed il bagno non è disimpegnato.

Risulta quindi necessario eseguire adeguate opere nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche.

Tali difformità dovranno essere sanate e pertanto i futuri aggiudicatari, in forza del Decreto di Trasferimento, dovranno necessariamente presentare al Comune di Limbiate adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, a firma di tecnico abilitato.

Lotto "2"

Per quanto riguarda nello specifico il box autorimessa pignorato, non si rilevano difformità da sanare.

4.3.2. Situazione catastale:

Lotto "1"

La planimetria catastale dell'appartamento con annessa cantina non rappresenta lo stato di fatto (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente), che in ogni caso dovrà esser modificato.

Nel censimento risulta errato il civico in quanto risulta via Pascal n. 3 anziché via Pascal n. 1, mentre nella planimetria risulta solo la via senza civico.

Pertanto i futuri aggiudicatari dovranno sistemare anche la situazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Lotto "2"

La planimetria catastale del box autorimessa rappresenta lo stato di fatto (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente).

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica e catastale:

Lotto "1"

Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.) nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili in circa € 5.000,00 / 7.000,00.**

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

Lotto "2"

Il sottoscritto stante quanto sopra esposto ritiene che non vi siano costi in tal senso per il box autorimessa, stante la regolare situazione urbanistica e catastale dello stesso.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE – Lotti "1-2"

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 3/12/2015 una dichiarazione con estratti conto (qui allegata), dalla quale risulta che a tale data l'importo totale dovuto dalla proprietà per gli immobili pignorati ammonta a **€ 630,85.**

Da quanto prodotto si rileva altresì:

- millesimi di proprietà totali 108,24 Lotti "1-2" (di cui: Lotto "1" millesimi 100,86; Lotto "2" millesimi 7,38)
- totale spese ordinarie preventivo gestione 2015: €. 755,50
- non ci sono gestioni straordinarie aperte

Osservazioni

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – Lotti "1-2"

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

[redacted] quota 1/3 proprietà
[redacted] quota 1/3 proprietà
[redacted] quota 1/3 proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 30/3/2006 notaio dr. [redacted] rep. 31245/7977, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 4/4/2006 ai n.ri 50729/25629, 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 contenuti.

In tale atto gli acquirenti [redacted] dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, mentre l'acquirente [redacted] dichiarava di essere nubile.

Osservazioni

Lo stato civile della signora [redacted] è successivamente variato, stante quanto indicato nel certificato anagrafico (qui allegato), ove risulta: coniugata con [redacted].

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio per come risultante dalla relazione notarile allegata agli atti di causa)

6.2.1. [redacted], per l'intera proprietà (quota 1/2 ciascuno), in forza di atto in data 10/11/2004 notaio dr. [redacted] rep. 96692/3956, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 23/11/2004 ai n.ri 169329/88692.

6.2.2. [redacted], per l'intera proprietà (quota 1/2 ciascuno), in forza di atto in data 31/10/1968 notaio dr. [redacted] a rep. 227 (rep. 2227 in visura storica catastale).

7. PRATICHE EDILIZIE – Lotti "1-2"

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Limbiate si rileva che i due fabbricati (edificio residenziale e corpo box) siti in via Pascal n. 1, comprendenti gli immobili pignorati, risultano costruiti in forza delle seguenti pratiche:

Edificio residenziale – Lotto "1"

- Nulla Osta n. 17767 rilasciato in data 21/12/1967
- Abitabilità n. 15787 rilasciata in data 18/9/1968

Corpo box (ex rustici oltre recinzione) – Lotto "2"

- Nulla Osta n. 12082 rilasciato in data 4/7/1968

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI – Lotti "1-2"

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 dei beni, 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 delle porzioni immobiliari oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valori a corpo** degli immobili pignorati nel loro stato di fatto (Lotti "1-2").

8.2. Valutazione intera proprietà Lotti "1-2" – immobili liberi

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
1	appartamento con annessa cantina	80,00	€ 100.000,00
2	box singolo	10,00	€ 10.000,00
Totale valutazione immobili liberi			€ 110.000,00

N.B. Le suddette valutazioni a corpo sono già dedotte di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari dei lotti interessati.

8.3. Valutazione intera proprietà Lotti "1-2" – immobili occupati

Il sottoscritto riporta anche il valore degli immobili considerandoli occupati, 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
1	appartamento con annessa cantina	€ 100.000,00	€ 70.000,00
2	box singolo	€ 10.000,00	€ 7.000,00
Totale valutazione immobili occupati			€ 77.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima – Lotti "1-2"

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto richiesto nel quesito, 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.

Lotto "1"

Riduzione del valore del 15% (immobile libero) per:
assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di
eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza
della vendita giudiziaria:

- € 15.000,00

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

già dedotte

Lotto "2"

Riduzione del valore del 15% (immobile libero) per:
assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di
eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza
della vendita giudiziaria:

- € 1.500,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica

e/o catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

assenti

Osservazioni

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla ulteriore decurtazione da applicare alle suddette valutazioni a corpo ovvero ai successivi prezzi base d'asta, derivante dalla situazione condominiale (vedi capitolo 5).

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotti "1-2" – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
1	appartamento con annessa cantina	€ 100.000,00	€ 85.000,00
2	box singolo	€ 10.000,00	€ 8.500,00
Totale prezzo base d'asta immobili liberi			€ 93.500,00

8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotti "1-2" – immobili occupati

Valore immobili occupati al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
1	appartamento con annessa cantina	€ 70.000,00	€ 59.500,00
2	box singolo	€ 7.000,00	€ 5.950,00
Totale prezzo base d'asta immobili occupati			€ 65.450,00

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

Con ossequi.

Milano, 30 Dicembre 2015

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 2 visure N.C.E.U.
- n. 2 planimetrie N.C.E.U.
- n. 1 planimetria stato di fatto
- n. 7 tavole fotografiche per n. 14 fotografie
- copia Licenze edilizie e Abitabilità
- copia certificato anagrafico
- copia atto di provenienza e nota di trascrizione
- raccomandata a mano alla proprietà
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- dichiarazione dell'Amministrazione del Condominio con allegati
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita)