

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**Condominio via Mazzini 56 Rozzano**

contro



**Giudice: Dott. Francesca CATAUDELLA**  
**Custode Giudiziario: Avv. Mario Santopietro**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892*  
*C.F. BTTRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960*

*con studio in Rodano (MI) –Via dei Tigli .n.15*  
*Telefono 02/95328631 Fax 02/95321333 -*  
*e-mail: studio.arch.bettera@fiscali.it*

Giudice: Dott. Francesca CATAUDELLA  
Custode Giudiziario: avv. Mario Santopietro  
Perito: Arch. Rossana Bettera

## Sommario

Beni immobili siti in Rozzano (MI) .....	3
Lotto unico – APPARTAMENTO CON CANTINA .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	3
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI: .....	6
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	7
Descrizione unità immobiliare .....	7
A. APPARTAMENTO CON CANTINA:.....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	10
ALLEGATI.....	11

## Beni immobili siti in Rozzano (MI) Via Mazzini, 56

### Lotto unico – APPARTAMENTO CON CANTINA

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Proprietà per 1/1** (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori) di **appartamento con cantina** sito in Rozzano (MI) via Mazzini, al civico 56 piano terzo con annessa cantina a piano interrato.

Composta da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e balcone, con annessa cantina a piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile netta di mq 59 circa oltre a balcone e cantina.

Identificato in Catasto come segue:  
**intestazione:**

#### **descrizione:**

**Fg. n. 23; Part. n. 65, Sub. 20**, Cat A/3; classe 2, consistenza 4 vani; Superficie Catastale Totale: 64 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 64 m<sup>2</sup> - posto al piano 3-S1; rendita € 309,87.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

**Nota del CTU:** l'inserimento in visura dei dati relativi alle superfici non risulta corretto: non si tiene conto della superficie del balcone.

Indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 56

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/11/2016 protocollo n. MI0659186 in atti dal 18/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 297270.1/2016)

#### **Coerenze: da nord in senso antiorario:**

dell'appartamento: da due lati cortile comune, altra u.i., corridoio comune; altra u.i.;

della cantina:

alla data del sopralluogo il sottoscritto constatava che la cantina in uso ai debitori non corrisponde a quella rappresentata nella scheda catastale. Constatava altresì che la distribuzione interna del piano cantinato non corrisponde a quanto rappresentato graficamente. Alla data del sopralluogo, per forza maggiore, non è stato quindi possibile individuare la cantina rappresentata nella scheda catastale.

Si riportano qui di seguito le coerenze relative alla cantina in uso ai Debitori: altra u.i., cortile comune, altra u.i., corridoio comune.

Si ribadisce che tale cantina non corrisponde a quella coerenzata dall'atto e rappresentata nella scheda catastale.

#### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

##### **Caratteristiche zona:**

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Rozzano, città di circa 42.500 abitanti a Sud di Milano. Si tratta di uno dei principali Comuni della prima cintura metropolitana. L'immobile in oggetto si trova nella zona sud dell'abitato di Rozzano, definita "Rozzano vecchio", area prettamente residenziale nelle vicinanze dell'arteria stradale SP 35 dei Giovi e dell'alzaia Naviglio Pavese.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di dimensioni medio-grandi realizzati tra gli anni '60 e '80.

Il traffico veicolare sulla via Mazzini e vie limitrofe è discreto lungo tutto l'arco del giorno. Sulla adiacente via dei Giovi è in genere molto intenso.

L'immobile si trova a circa 1,8km dal Comune e dal "centro" cittadino, a circa 6,4km dal noto centro commerciale Fiordaliso, a circa 4,6km dal centro direzionale e commerciale di Assago-Milanofiori. La stazione della metropolitana milanese di "Abbiategrasso" si trova a 8km, quella di "Assago" a circa 4,2km. Rozzano è collegata con Milano mediante linea tranviaria ATM n. 15, che collega anche con la stazione metropolitana di "Abbiategrasso". Sono inoltre presenti linee suburbane di autobus che collegano con i centri limitrofi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale a bassa densità, commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona ha prevalente carattere residenziale. E' dotata dei principali servizi di vicinato. Sono presenti un asilo nido comunale a circa 1,1km, una scuola dell'infanzia comunale e una scuola primaria a 450m; a Rozzano sono presenti 5 scuole "medie" (secondarie di primo grado), un istituto superiore e alcuni centri di formazione professionale. Comando polizia locale in viale Romagna (circa 2km). Caserma Carabinieri in via Ecologia a circa 2,3km. Istituto clinico Humanitas a circa 4,3km.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** Tangenziale Ovest a circa 2km, casello autostradale A7 Milano-Genova a circa 4km. Stazione della metropolitana milanese di "Abbiategrasso" a 8km, stazione MM di Assago a circa 4,2 km. Strada provinciale 35 (ex statale) dei Giovi a circa 500m. Linea tranviaria ATM n. 15 che collega con il centro di Milano e con la stazione metropolitana di "Abbiategrasso".

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, avvenuto congiuntamente al Custode nominato, l'**unità immobiliare era occupata dai Debitori.**

Il sottoscritto ha comunque per scrupolo inoltrato una richiesta di informazioni in merito a eventuali contratti di locazione o comodati presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia comunicava che: *"da ricerche effettuate in data odierna al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo*

*, quali Dante Causa, nessun contratto di locazione e/o di comodato, con i dati catastali indicati, risulta registrato nel nostro Ufficio e neanche presso le altre Agenzie".* Si veda la comunicazione allegato 5.

### 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: **Non risultano.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna che risulti trascritta**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nell'Atto di Provenienza si richiama il Regolamento di Condominio e le relative tabelle millesimali. L'acquisto comporta l'accettazione dello stesso.

Il medesimo atto richiama una "servitù di scarico nella Roggia Speziana, di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Orombelli in data 23/12/1974 n. 34584 di rep. trascritto a Milano 2 in data 18/01/1975 ai n.ri 3536/3173.

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria:** Iscrizione del 12/12/2003 ai nn. 179445/38700 per complessivi €250.000,00 a garanzia di mutuo per complessivi €125.000,00 in forza di atto Notaio Francesco Albertario di Casorate Primo del 28/11/2003 rep. 128900/28849.

A favore **Banca Woolwich spa C.F. 10039940159**

Contro:

### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** trascritto a Milano 2, in data 04/05/2016 ai nn. 48466/30741.

A favore **Condominio via Mazzini 56 Rozzano C.F. 80328940152**

Contro:

**Le formalità sopra indicate si riferiscono al Certificato Notarile in data 22/06/2016.**

Per completezza il sottoscritto ha estratto l'elenco delle formalità ipotecarie aggiornato alla data odierna. Non è emersa nessuna nuova formalità nei registri della conservatoria.

Si allega l'elenco delle formalità estratto in data odierna (vedi allegato 6).

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna che risulti trascritta;

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta.

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

### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'atto di provenienza riporta che la costruzione è stata realizzata in forza di:

- Nulla Osta n. 1247/802 del 26/02/1963

e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti ai competenti uffici del Comune di Rozzano, e reperito copia di:

- Nulla Osta n. 802 del 26/02/1963 prot. 1247
- Richiesta di abitabilità in data 10/09/1964 prot. 8548.

Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde a quanto rappresentato nei tipi edilizi depositati in Comune, ad eccezione del piano cantinato, dove la distribuzione dei locali esistente non è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici.

Sulla base delle informazioni a disposizione, non è stato possibile risalire a pratiche edilizie eventualmente presentate per la modifica delle cantine a piano interrato. Sarebbe eventualmente possibile sanare l'attuale stato di fatto mediante presentazione di pratica CIAEL relativa alle parti condominiali e alle parti private.

Determinate l'importo di tale sanatoria che ricadrebbe sulla singola u.i allo stato attuale non è possibile, poiché l'intervento coinvolgerebbe parti condominiali e altre proprietà.

Ad ogni modo si tratta di modifiche interne relative alla distribuzione delle cantine.

Di tale circostanza si terrà conto nella valutazione economica del bene.

Si veda la documentazione reperita - allegato 4 alla presente.

### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito della verifica effettuata, lo scrivente ha constatato che la planimetria catastale dell'immobile non era presente nella banca dati informatizzata del catasto. Il sottoscritto si è quindi recato presso l'ufficio centrale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Milano, ed ha richiesto l'informatizzazione e acquisizione in banca dati della scheda.

A seguito di tale procedura, lo scrivente entrava in possesso della scheda catastale, allegato 3 alla presente.

A seguito del sopralluogo si accertava che lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale, ad eccezione del piano cantinato, nel quale la distribuzione indicata nella planimetria non corrisponde allo stato di fatto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, Creditore procedente. **Si veda la documentazione allegato 7 alla presente.**

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	1.888,51 €
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	13.042,00€

**Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

### 6.1 Attuali intestatari:

in forza di acquisto fattone dai sigg.

con atto di compravendita del notaio Francesco Albertario di Casorate Primo in data 28/11/2003 rep. 128899/28848 trascritto a Milano 2 in data 12/12/2003 ai nn. 179444/105379.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Ai sopra generalizzati il bene oggetto della presente pervenne, come precisato nel Certificato Notarile e nell'Atto di provenienza (allegato 2 alla presente) per successione in morte della sig.ra

, in forza di:

- Testamento olografo pubblicato con verbale 26/03/2003 n. 1269556/28217 di rep. a rogito Notaio Francesco Albertario di Casorate Primo registrato a Pavia il 09/04/2003 al n. 1104 serie 1 trascritto a Milano 2 il 05/12/2003 ai nn. 176848/103926 – verbale di pubblicazione testamento; con il testamento la sig.ra lasciava la u.i. in oggetto in legato al nipote
- Dichiarazione di successione registrata a Milano il 14/07/2003 al n. 1490/2003/3, trascritta a Milano 2 il 13/10/2009 ai nn. 135329/85399;
- Per la quota di 1/2 del sig. , **erede necessario: accettazione pura e semplice di eredità** in forza di atto autentificato Notaio Francesco Albertario di Casorate Primo in data 28/11/2003 rep. 128898/28847, trascritta a Milano 2 in data 05/12/2003 ai nn. 176849/103927;
- Per la quota di 1/4 ciascuno dei sigg. , **legatari:** in forza di atto autentificato Notaio Francesco Albertario di Casorate Primo in data 28/11/2003 rep. 128898/28847 trascritto a Milano 2 in data 05/12/2003 ai nn. 176849/103927,

Alla sopra generalizzata il bene oggetto della presente pervenne in forza di atto anteriore al ventennio: acquisto dal sig. notaio Paolo De Marchi in data 26/03/1976 rep. n. 21095 trascritto a Milano 2 il 15/04/1976 ai nn. 15687/12883.

Come sopra esposto, per i due legatari manca accettazione tacita di eredità. A quanto risulta al sottoscritto, e dalla relazione del Custode avv. Mario Santopietro in data 25/10/2016, la continuità delle trascrizioni è garantita.

Tutto ciò premesso, trattandosi di questione prettamente giuridica, ci si rimette al Giudice per la valutazione ultima. Vorrà il Giudice se lo riterrà necessario dare disposizioni in merito alla eventuale necessità di effettuare la trascrizione di accettazione tacita.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato è avvenuta in forza di (si veda l'allegato 4 alla presente):

- Nulla Osta n. 802 del 26/02/1963 prot. 1247
- Richiesta di abitabilità in data 10/09/1964 prot. 8548.

## Descrizione unità immobiliare

### A. APPARTAMENTO CON CANTINA:

**Proprietà per 1/1** (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori) di **appartamento con cantina** sito in Rozzano (MI) via Mazzini, al civico 56 piano terzo con annessa cantina a piano interrato.

Composta da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e balcone, con annessa cantina a piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile netta di mq 59 circa oltre a balcone e cantina.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

#### **descrizione:**

**Fg. n. 23; Part. n. 65, Sub. 20**, Cat A/3; classe 2, consistenza 4 vani; Superficie Catastale Totale: 64 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 64 m<sup>2</sup> - posto al piano 3-S1; rendita € 309,87.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

**Nota del CTU:** l'inserimento in visura dei dati relativi alle superfici non risulta corretto: non si tiene conto della superficie del balcone.

Indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 56

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/11/2016 protocollo n. MI0659186 in atti dal 18/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 297270.1/2016)

**Coerenze: da nord in senso antiorario:**

dell'appartamento: da due lati cortile comune, altra u.i., corridoio comune; altra u.i.;

della cantina:

alla data del sopralluogo il sottoscritto constatava che la cantina in uso ai debitori non corrisponde a quella rappresentata nella scheda catastale. Constatava altresì che la distribuzione interna del piano cantinato non corrisponde a quanto rappresentato graficamente. Alla data del sopralluogo, per forza maggiore, non è stato quindi possibile individuare la cantina rappresentata nella scheda catastale.

Si riportano qui di seguito le coerenze relative alla cantina in uso ai Debitori: altra u.i., cortile comune, altra u.i., corridoio comune.

Si ribadisce che tale cantina non corrisponde a quella coerenziata dall'atto e rappresentata nella scheda catastale.

**Tabella di calcolo superficie commerciale**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO TERZO</b>					
<b>Appartamento</b>	<b>49,2</b>	<b>59,1</b>	<b>1,0</b>	<b>59,1</b>	<b>Buone</b>
<b>Balcone</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>0,25</b>	<b>0,8</b>	<b>Discrete</b>
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>					
<b>Cantina</b>	<b>4,3</b>	<b>5,8</b>	<b>0,20</b>	<b>1,2</b>	<b>Discrete</b>
<b>TOTALE</b>				<b>61,0</b>	

**Caratteristiche descrittive:**

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura rivestimento)	tipologia: piana Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno tamburato Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio con vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: tapparelle avvolgibili. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni(componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e zona cottura in cucina; materiale: ceramica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti : (componente edilizia):	materiale: ceramica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno blindata Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: digitale terrestre Condizione: non conosciuta Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina e boiler acqua calda; condizioni: non verificabile certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete 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: sottotraccia condizioni: non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: solo voce condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Idrico (impianto):	alimentazione e acs: lavello cucina, e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Termico (impianto):	tipologia: impianto centralizzato; emissione tramite radiatori in ghisa con valvole termostatiche e contabilizzazione del calore; Condizioni : discrete Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: -- Condizioni: -- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Si allega copia dell'Attestato di Certificazione Energetica reperito, relativo all'intero condominio, con validità fino al 17/06/2019 - allegato 8 alla presente.
Ascensore (impianto)	<b>Assente</b> . Si rammenta che l'appartamento è a piano <b>TERZO</b> . Condizione: -- Certificazioni: -- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: - Certificazioni: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- 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 sottostanti procedimenti di stima 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.

### 8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto delle pubblicazioni e degli studi della TEMA (Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a.) Azienda della Camera di Commercio di Milano, del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
A	Appartamento con cantina	61,0mq	€ 75.000,00	€ 75.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.750,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti	€ 350,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ovvero di rimessa in pristino: di tali costi, indicati ai paragrafi dedicati, si è già tenuto conto nella valutazione del bene	€ 0,00
Totale quota relativa a 1/1:	€ 4.100,00

### **Giudizio di comoda divisibilità:**

Il pignoramento riguarda l'intero bene. Per completezza, si precisa che l'immobile non è comodamente divisibile secondo le quote dei condidenti (in due quote da 1/2 ciascuna).

L'unità immobiliare ha una superficie netta calpestabile inferiore a 50mq. Una divisione comporterebbe la formazione di un disimpegno comune di ingresso, e la superficie utile risultante non sarebbe sufficiente a rispondere ai vigenti regolamenti igienico-edilizi.

Inoltre, affinché un immobile sia bene e comodamente divisibile, i costi da sostenere non dovrebbero incidere sensibilmente sul valore, ma in questo caso non è così. Dividere l'appartamento comporterebbe la formazione di un nuovo servizio igienico e cucina, che graverebbero notevolmente sul valore economico delle opere finite.

Tutto ciò premesso, si ritiene che il bene non sia bene e comodamente divisibile.

### **8.5 Prezzo che si propone al netto delle decurtazioni:**

**€ 70.900,00**

Si evidenziano le spese condominiali insolute relative all'anno in corso e all'anno precedente, che, sulla base della documentazione fornita, risultano ammontare ad € 1.888,51 per la gestione 2016-2017.

Detraendole dal valore stimato per l'immobile il prezzo risulta di **€ 69.011,49**.

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 27/02/2017

L'esperto nominato  
Arch. Rossana Bettera

### **ALLEGATI**

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
3. Scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
4. Copia Atti di fabbrica consultati;
5. Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate in merito a Contratti di Locazione;
6. Elenchi formalità estratti dal sottoscritto;
7. Informazioni in merito alle spese condominiali;
8. Copia Attestato di Certificazione Energetica condominiale;
9. Richiesta liquidazione compensi