
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – UNICREDIT SPA
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **149/2017**
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudio Maria Valentini
Email: valentiniarch@gmail.com
Pec: valentini.8986@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 18

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 9, particella 111, subalterno 18

2. Possesso

Bene: Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 18

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile si è presentato occupato dall'esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub.3

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 18

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 18

Corpo: A

Altri Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub.18

Corpo: A

Misure Penali: nessuna rilevabile dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 18

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub.18

Prezzo da libero: € 84.000,00

Prezzo da occupato: € 67.200,00



Unità immobiliare a residenziale in **Corsico (MI)**

Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI)

Premesse:

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Vittorio Emanuele II n. 52 - Corsico -20094 (MI) posta al piano terra di antico fabbricato tipo condominiale, composta da un ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno finestrato, una camera. Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per quota 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Proprietà per quota 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Corsico

Abitazione di tipo popolare: Fg. 9, Mapp. 11, Sub. 189, Cat A/4, - classe 5, consistenza vani 2,5 - sup. catastale totale 48 mq, totale escluse aree scoperte 48 mq - rendita € 174,30 – Via Vittorio Emanuele II n. 52 – piano T-S1
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 22.12.2014 protocollo n. MI0754427 in atti dal 22.12.2014 GAF codifica piano incoerente (n. 286296.1/2014)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

Coerenze dell'unità immobiliare come da rogito: appartamento sub 17, giardino comune, appartamento sub 26, cortile comune.

Coerenze della cantina come da rogito: cantina sub 17, giardino comune,



cantina sub 27, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (06.10.2017) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 21/12/1977 in quanto il bagno è risultato privo di antibagno e la porzione indicata sulla scheda come antibagno è risultata più larga.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21/12/1977 estratta dallo scrivente in data 29.08.2017, visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata si trova in Via Vittorio Emanuele II n. 52 a Corsico, zona centro storico a carattere prevalentemente residenziale. Si colloca all'interno di un grande edificio antico di tipo agricolo organizzato su più corti e giardini.

La zona è caratterizzata dalla Via Vecchia Vigevanese che costeggia il Naviglio e costituisce il prolungamento della Via Ludovico il Moro di Milano, è caratterizzata da una medio/alta densità edilizia a carattere residenziale di tipo economico con costruzioni tipo multipiano edificati un'epoca diverse fino agli anni 60/70' Del secolo scorso.

Area urbanistica:

a traffico di attraversamento con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Tangenziale ovest di Milano garantisce il collegamento alla rete autostradale

Trasporto pubblico Autobus

Linea Z553 - Andata/ritorno Abbiategrasso - Milano

Linea Z554 - Andata/ritorno Milano - Abbiategrasso

Linea 64 - Q.re Lavagna (Corsico) - Quinto Romano

Linea 321 - Milano (Bisceglie M1) - Buccinasco - Assago (Forum M2)

Linea 322 - Milano (Bisceglie M1) - Cesano Boscone

Linea 325 - Corsico P.zza Europa - Romolo M2

Linea 327 - Bisceglie M1 - Trezzano s.N Q.re Zingone

Treni: Linea S9 - Albairate/Vermezzo-Seregno con la fermata Corsico

Servizi offerti dalla zona:

Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza.



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Abitazione [A4]** sita in Via Vittorio Emanuele II n. 52 – Corsico

Lo scrivente, congiuntamente al Custode nominato Avv. Marianna Garagiola, ha effettuato il sopralluogo in data 06 ottobre 2017 [REDACTED]. L'immobile si è presentato in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha appurato che non risultano contratti di locazione per l'immobile in oggetto, dante causa l'esecutata.

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate e risposte degli uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione notarile al ventennio in atti, facente stato al 03.03.2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 14.12.2017, si riporta quanto segue:

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:*

no

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo **Iscritta a Milano 2 in data 03.06.2004 ai nn. 78610/18324** atto del 26.05.2004 rep. 44299/6535 a rogito Notaio [REDACTED], a favore di "[REDACTED] per proprietà per 1/1 e gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto
Correttamente identificato

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 11.01.2017 rep. 328 **trascritto a Milano 2 il 24.02.2017 ai nn. 21323/13818** promosso da "UNICREDIT S.P.A." con sede in ROMA cf. 00348170101 a carico [REDACTED] per proprietà per 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetico - aggiornata alla data del 14.12.2017)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

A seguito di comunicazioni telefoniche e via mail, si riporta quanto ricevuto al 17.11.2017 dall'amministrazione del condominio di Via Vittorio Emanuele II n. 51/52, [REDACTED], come segue:

- Spese ordinarie medie annue ammontano a: € 900,00 circa;
- Pendenze verso il Condominio € 2.792 (comprehensive di € 1840 di conguaglio da anno precedente)

Millesimi di proprietà 18,62

L'amministratore riporta inoltre quanto segue:

"C'è una causa pendente per recupero sottotetti e ci sono altre morosità nel condominio.

Ci sono interventi di carattere straordinario da programmare per il discorso rifacimento portone condominiale e messa a norma impianto elettrico"

L'amministratore non ha fornito alcuna certificazione impianti e nemmeno il regolamento di condominio

(all. A: carteggio mail scheda millesimi di proprietà)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo è risultato non dotato a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti facente stato al 03.03.2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano2 alla data del 14.12.2017, si riporta quanto segue

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all' [REDACTED] [REDACTED] per proprietà per 1/1, per acquisto atto del 26.05.2004 rep. 44298/6534 a rogito Notaio [REDACTED] di Corsico, **trascritto a Milano 2 in data 03.06.2004 ai nn. 78609/39382**, da [REDACTED] come segue:

" in Comune di Corsico, Via Vittorio Emanuele n.51 (già n. 52) e precisamente: appartamento (n. int. 15) posto al piano terreno (primo fuori terra) composto di due locali e servizio con annesso un vano di cantina al piano interrato"

Prezzo convenuto: euro 70.000,00

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B: copia semplice atto di provenienza richiesto alla Conservatoria di Milano2)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

6.2.1. [REDACTED] il bene era pervenuto per acquisto da [REDACTED] del 11.03.2004 n. 76500/12520 rep. Notaio [REDACTED] di Corsico, **trascritto a Milano2 il 31.03.2004 ai nn. 43097/21577**.

Con il suddetto atto veniva tacitamente accettata l'eredità da parte dell'erede, Accettazione di eredità **trascritta a milano2 il 31.03.2004 ai nn. 43098/21578**

[REDACTED] già proprietaria della quota di ½, l'altra quota di ½ pervenne per successione in morte di [REDACTED] deceduta il 03.03.1999, successione **trascritta a Milano2 il 04.02.2003 ai nn. 19370/13319**.

[REDACTED] bene pervenne in forza di atto di compravendita notaio Oscar De Magistris del 27.01.1978 n. 188391, **trascritto a milano2 il 25.02.1978 ai nn. 11483/10160**

(note di trascrizione allegate sotto B)

Continuità delle trascrizioni al ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente tra la fine 700' e 800'.

A seguito di istanza accesso atti, inoltrata al Comune di Corsico, il Comune ha risposto come segue:

"L'unità immobiliare oggetto della richiesta, ubicata in edificio realizzato presumibilmente tra la fine 700' e 800', non trova alcun riscontro grafico presso il nostro archivio comunale. Esistono esclusivamente riscontri successivi, a partire dagli anni 80'



riguardanti opere varie riferite ad altre unità immobiliari ivi esistenti.”

(allegati sotto C: istanza accesso atti, lettera di risposta del Comune di Corsico)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (06.10.2017) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale del 21/12/1977 1977 in quanto il bagno è risultato privo di antibagno e la porzione indicata sulla scheda come antibagno è risultata più larga, sporgendo verso la camera. Sopra la vasca da bagno, è stato realizzato un piccolo soppalco in quota ad uso ripostiglio.

L'eventuale futuro acquirente per sanare le difformità dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di pratica edilizia a sanatoria al Comune di Corsico con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di obblazioni e aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00 circa. Fatto salvo diverse determinazioni degli uffici preposti del settore edilizia del comune di Corsico. Lo scrivente non può attestare la conformità edilizia non essendo stata trovata alcuna pratica edilizia relativa all'unità staggita e nemmeno alcuna pratica edilizia relativa all'edificio di cui è parte l'unità staggita.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è azzonato secondo il PGT di Corsico in zona " NAF" nuclei di antica formazione, TUC cr1, Aree e immobili indicati da regione e provincia.

Descrizione: Corpo A -

L'unità è posta in un fabbricato realizzato presumibilmente tra la fine 700' e 800, appartenente alla tipologia agricola/conventuale di due piani fuori terra, sviluppato attorno ad una corte e a giardini interni. Il complesso immobiliare è stato fino agli anni 70' del secolo scorso di proprietà di vari enti ecclesiastici e successivamente è stato riconvertito e frazionato in abitazioni.

La proprietà pignorata è posta al piano terra con accesso dal corpo interno alla corte. Ha doppio affaccio verso la corte interna e su giardino condominiale.

È composta da un locale ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno finestrato, una camera. Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 49.00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 55,00 circa

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione modeste e necessita di ammodernamenti nelle finiture e negli impianti, risalenti all'epoca di edificazione.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp.



Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura condizioni: nella norma
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e fintegee condizioni: nella norma
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	rivestimento in piastrelle di ceramica di formato rettangolare fino a 200 mt circa, ubicazione: bagno condizione: nella norma
	rivestimento in piastrelle di ceramica di formato quadrato fino a 150 mt circa, zona cottura condizione: nella norma
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica a formato quadrato ubicazione: in tutti i locali condizioni: nella norma
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre in legno con vetro camera protezione: inferriate e tapparelle in pvc in camera e con persiane grigliate in legno in soggiorno condizioni: nella norma
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno verniciato con specchiatura centrale in vetro, condizioni: modeste
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: del tipo blindato a doppio battente di foggia storica, rivestito in legno verniciato colore grigio condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista da revisionare certificazioni: non rinvenute
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente, certificazioni non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda Sanitaria (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in soggiorno/cucina condizioni: nella norma, certificazioni non rinvenute
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in soggiorno/cucina condizioni: nella norma, certificazioni non rinvenute
	diffusori: termosifone in ghisa.



<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	intonaco, tinteggiatura colore giallo condizioni: nella norma
<i>Struttura fabbricato:</i>	laterizio
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a doppio battente in legno e successivo cancello a doppio battente elettrificato condizioni: nella norma
<i>Cortile interno:</i>	pavimentazione ciottoli posati a secco condizioni: modeste
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	nella norma.
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	Nella norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale circa	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	47,72	100%	47,72
Cantina di pertinenza	Sup. lorda di pavimento	7,52	25%	1,88

TOTALE	55,24	49,60 Arrotondata 50,00
---------------	--------------	--

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.



Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia –
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017
 - Codice zona B1- Corsico, zona centrale, Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi:**A – Sub. 18**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo popolare [A4]	50,00	€ 1.900,00	€ 95.000,00
TOTALE	50,00	€ 1.900,00	€ 95.000,00

Valore corpo	€ 95.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: sub. 18		50,00	€ 95.000,00	€ 95.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 4.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Pendenze Condominiali circa come ricevute dall'amministrare per la gestione in corso e la gestione precedente	- € 2.792,00

Giudizio di divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.458,00 Arr. € 84.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 67.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 84.000,00



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 20 dicembre 2017

l'Esperto nominato
arch. Claudio Maria Valentini

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A,

- verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; carteggio mail con amministratore di condominio

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 14.12.2017, sintetici + note;
- Copia semplice atto di provenienza, note di trascrizioni;

Allegato C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- lettera di nulla figura del comune di Corsico,

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Comunicazione invio perizia alle parti

