
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 583/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Claudio Maria Valentini
Studio in: Via A. Vespucci n. 11 - 20124 Milano
Email: valentiniarch@gmail.com

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO **LOTTO 001**: Via Provinciale 13 n. 53 - Pessano con Bornago - 20060

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: fg 8, particella 141, sub 102

Corpo: B

categoria: box [C6]

Dati Catastali: fg 8, particella 229, sub 4

Possesso

Corpo A + B occupato XXXXXXXXXX

Creditori iscritti diversi dal precedente

Corpo: A + B

Creditori iscritti: XXXXXXXXXX

Creditore Intervenuto: nessuno

Comproprietari non esecutati

Corpo: A + B

Comproprietari non esecutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A + B

Continuità delle trascrizioni: si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A + B

Prezzo da libero € **86.000,00**

Prezzo da occupato € **68.800,00**

Unità immobiliare a residenziale + unità box in **Pessano con Bornago (MI)**

Via Provinciale 13 n. 53

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 economico [A/3] sita in Via Provinciale 13 n. 53- Pessano con Bornago- 20060, posta al piano primo di fabbricato condominiale, composta da un disimpegno di ingresso, un locale soggiorno/cucina, un bagno finestrato con antibagno, una camera, un balcone, con cantina di pertinenza al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Pessano con Bornago

Abitazione di tipo economico: Fg. 8, Mapp. 141, Sub. 102, Cat A/3, - classe 1, consistenza vani 3,5 - sup. catastale totale 60 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq - rendita € 169,91 - Strada Provinciale 13 n 53 - piano 1 -S1,

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 01/09/2011 protocollo n. MI1007624 in atti dal 01/09/2011 (n. 439974.1/2011)
- Variazione nel classamento del 20/02/2009 protocollo n. MI0142076 in atti dal 20/02/2009 (n. 12042.1/2009)
- Variazione del 20/02/2008 protocollo n. MI01543477 in atti dal 20/02/2008 Diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 11835.1/12008)
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario
- Costituzione del 07/07/1976 in atti dal 07/09/1999 fin. 98/99(n. 34702/1976)

Coerenze dell'unità immobiliare come da scheda catastale: altra proprietà, altra proprietà, pianerottolo comune, altra proprietà, altra proprietà, strada provinciale.

Coerenze della cantina come da scheda catastale: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Alla data del sopralluogo (17.10.2018) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 20/02/2008.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/02/2008 estratta dalla scrivente in data 04.09.2018, visura catastale, estratto di mappa.)

Identificativo corpo: B

Box [C/6] sita in Via Provinciale 13 n. 53- Pessano con Bornago - 20060, posta al piano terra nel cortile di fabbricato condominiale, composta da un locale

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/

Descrizione:

Comune di Pessano con Bornago

Box: Fg. 8, Mapp. 229, Sub. 4, Cat. C/6, - classe 5, consistenza 14 mq- sup. catastale 14 mq - rendita € 34,71 - Strada Provinciale 13- piano T,

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- classamento del 13/05/1971 in atti dal 14/09/1999 PF98/99 (n. 1961/1971)
- Impianto meccanografico del 03/06/1987

Coerenze del box come da scheda catastale: altro box, altra proprietà, altro box, cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Alla data del sopralluogo (17.10.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 13/05/1971

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/05/1971 estratta dalla scrivente in data 04.09.2018, visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIATA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata si trova in Via Provinciale 13 n. 53 a Pessano con Bornago, zona di carattere prevalentemente residenziale con discreta presenza di verde

pubblico. Si colloca all'interno di un condominio di tre piani fuori terra oltre al piano terra, direttamente affacciato sulla Via Provinciale.

La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere residenziale di tipo medio/civile con costruzioni tipo villino mono/bifamiliari e piccoli condomini con spazi commerciali al piano terra.

A circa un 1,5 km di distanza transita la metropolitana MM2 Verde fermata Gorgonzola che garantisce un rapido collegamento con Milano.

A pochi chilometri transitano la tangenziale est, la tangenziale esterna di Milano e l'autostrada E64 (Torino Brescia) che garantiscono i collegamenti autostradali.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

a circa un 1,5 km di distanza transita la metropolitana MM2 Verde fermata Gorgonzola che garantisce un rapido collegamento con Milano. Linea autobus Z315 "Vimercate - Gorgonzola".

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione [A3] sita in Via Provinciale 13 n. 53 - Pessano con Bomago

Lo scrivente, ha effettuato un primo sopralluogo infruttuoso congiuntamente al custode nominato in data 08.10.2018, nessuno era presente nell'immobile. Successivamente in data 17 ottobre 2018 è stato eseguito l'accesso effettuando operazioni di rilievo metrico, fotografico e a vista, alla presenza del Custode nominato Avv. Marcella Pusterla e dell'esecutato ██████████ che ha dichiarato di non vivere nell'unità staggita. L'unità è risultata occupata ██████████

Si rimanda al verbale di sopralluogo redatto dal custode nominato già in atti.

Lo scrivente il 16.01.2019 ha provveduto a richiedere presso il Comune di Pessano con Bomago, *Certificato di Stato di Famiglia, Estratto per Riassunto del Registro di Matrimonio, da cui si evince che" con Provvedimento del Tribunale Ordinario di Milano n. 5376/S/ 2016 in data 08.05.2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 28.02.2017 dai coniugi"*

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'esecutato.

(all. A.; ispezioni a agenzia entrate e risposte degli uffici competenti, certificato di stato di famiglia, Estratto per riassunto del registro di matrimonio)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale al ventennio in atti, facente stato al 07.06.2018 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 14.01.2019, 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:*

Decreto di Omologazione del Tribunale Ordinario di Milano del 08.05.2017 del verbale di separazione consensuale sottoscritto il 28.02.2017 rep. 53765/2016 fra i coniugi [REDACTED]

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 Fondiario
Iscritta a Milano 2 in data 04.04.2008 ai nn. 10943/25609 atto del 19.03.2008 rep. 113088/6862 a rogito Notaio [REDACTED] di Cinisello Balsamo, a favore di [REDACTED] con sede in Bologna cf. 12931320159 a carico del debitore [REDACTED] per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto correttamente identificati
 Importo capitale: € 130.000,00
 Importo complessivo € 195.000,00
 Tasso interesse annuo 5,95%
 Durata: anni 30

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Iscritta a Milano 2 in data 23.03.2018 ai nn. 38779/26124 atto del 22.03.2018 rep. 511773/6818 atto [REDACTED] a favore di "Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede in Roma" cf. 13756881002 a carico dell'esecutato Sig. [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà delle unità immobiliari staggite correttamente identificate.
 Importo capitale: € 43.200,92
 Importo complessivo € 86.401,84

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 24.03.2018 rep. 9054 trascritto a Milano 2 il 20.04.2018 ai nn. 51180/34098 promosso da [REDACTED] con sede in Milano cf. 00348170101 a carico del debitore [REDACTED] per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto correttamente identificati

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica - sintetico - aggiornata alla data del 14.01.2018, Separazione consensuale n. 5376/5/2016 e relativo decreto di omologazione del 08.05.2017)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio (senza il pregresso), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, indicazione spese medie annuali, copia dei regolamenti condominiali, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia di certificazioni impianti comuni se presenti.

Si riporta quanto segue, come da mail ricevuta dall'amministratore, ed alla quale si rimanda, alla data del 11.12.2018:

- o Spese medie annue circa Euro 750,00
- o Spese gestione anno 2018 solamente due rate insolte per Euro 349,50
- o Millesimi di proprietà generale indicati in 54,24

Si allega in oltre regolamento condominiale ricevuto, alla cui lettura si rimanda.

(all. A: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta, regolamento di condominio.)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, a seguito di consultazione al Ceer è risultato provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 15172-000002/12
Valido dal 04.01.2012 al 04.01.2022
Classe energetica G EPH 207,62 kWh/m2a

(all. A.: copia APE estratta dal CEER.)

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 insolte 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 ipocatastale al ventennio in atti, facente stato al 07.06.2018 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 14.01.2019, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all' [REDACTED] per acquisto con atto in data 19/03/2008 rep. N. 13087/86861, a rogito Notaio [REDACTED] di Cinisello Balsamo, trascritto a Milano 2 in data 04.04.2008 ai nn. 45608/524926, da D'angelo Antonio come segue:

"In Comune di Pessano con Bomago, avente accesso pedonale da Via Provinciale 53, (catastralmente n. 33 e cataio al n. 13) e precisamente: appartamento al piano primo composto da soggiorno, camera, cucina, bagno e balcone, con annesso vano cantina nel interrato-vano autorimessa posto al piano terra."

Prezzo convenuto: euro 167.000,00

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

(al R1: copia semplice atto di provenienza reperito in conservatoria e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti [REDACTED] con atto in data 07/03/2006 Notaio [REDACTED] di Milano rep. 39464/3768, trascritto a Milano 2 il 05/04/2006 ai nn. 52038/26243.

A [REDACTED] i beni erano pervenuti in parte per atto di vendita del 06.11.01969 notaio [REDACTED] n. 553, trascritto a Milano 2 il 27/11/1969 ai nn. 69366/50886 ed in parte per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 14.01.1976-dichiarazione di successione, trascritta a Milano 2 il 03/04/1978 ai nn. 17493/15256 e successiva rettifica trascritta il 06.08.1979 ai nn. 44699/36909, in parte con atto di divisione del 27.03.1977 notaio [REDACTED] di Milano rep 242.153/13206 trascritto a Milano 2 il 22/04/1977 ai nn. 18509/15397

Accettazione tacita di eredità del 07.03.2006 rep 39464 notaio [REDACTED] trascritta il 01.06.2018 ai nn. 70734/46804.

(al R1: note di trascrizione))

Continuità delle trascrizioni al ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, rinvenuti dagli uffici edilizi preposti, a seguito di istanza accesso atti, come segue:

- o Nulla osta di Costruzione rilasciato dal Comune di Pessano con Bomago in data 22/06/1957 pratica N.17/1957 relativo a una casa ad uso civile abitazione in Via Provinciale
- o Permesso di Abitabilità pratica N.17/1957 con decadenza 25/07/1958

- o Nulla Osta rilasciato il 17.07.1969 n. 32/69 per costruzione di fabbricato a box
- o Successivamente per il bene in oggetto (sub 102 abitazione) in data 04/02/2008 n. 03/2008 è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria per spostamento tavolati interni.

(allegati sotto C: Nulla osta di Costruzione N.17/1957 e n. 32/69, permesso di abitabilità, permesso di costruire in sanatoria del 2008)

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (17.10.2018) l'immobile in oggetto abitazione è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale del 22/02/2008 ed ai tipi grafici del titolo edilizio autorizzativo del 1957 ed al successivo permesso di costruire in sanatoria del 2008.

L'unità box è risultata corrispondente alla scheda catastale del 13.05.1971 ed ai tipi grafici del Titolo Edilizio Autorizzativo del 1969.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è azionato secondo il PGT di Pessano con Bomago in (1) zona ambiti territoriali destinati agli insediamenti residenziali, produttivi o terziari.

Descrizione: Corpo A -

L'unità è posta in un fabbricato realizzato alla fine degli anni '50, di tre piani fuori di tipologia in linea.

Il fabbricato posto al civico 53 della Via Provinciale.

Ha singolo affaccio sulla via Provinciale.

È composta da un disimpegno di ingresso/corridoio, un locale soggiorno/angolo cottura, un bagno finestrato, una camera, un balcone. L'unità è mono affaccio ovest verso la via provinciale ed il balcone corre lungo tutta l'unità.

Ha intema 297 cm c.a.

Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza.

L'accesso all'edificio avviene dal cortile interno.

La cantina di pertinenza è posta al piano interrato ha pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, porta in legno.

Il box è posto in corpo staccato nel cortile comune e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, porta basculante metallica, dotato di presa d'acqua

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 59,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 70,00 circa

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma avendo subito interventi di ristrutturazione nel 2008.

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-zona cottura con ribassamento in cartongesso con apparecchi illuminanti ad incasso condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	in tonacate a civile e tinteggiate condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	rivestimento in piastrelle di ceramica formato quadrato cm 20 x 20 colore bianco e verde fino a a 200 mt circa, ubicazione: bagno condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica a formato quadrato cm 45 x 45 color sabbia ubicazione: soggiorno, corridoio camera condizioni: buone
	materiale: ceramica a formato quadrato cm 20 x 20 posata in diagonale colore bianco e verde ubicazione: bagno condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte finestre in PVC con vetro camera condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente a struttura tamburata, finitura liscia colore bianco opaco condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: del tipo blindato pannellata con finitura legno sui due lati condizioni: nella norma
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da revisionare certificazioni: non rinvenute
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio condizioni: buone certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	del tipo a split
<i>Acqua calda Sanitaria (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta sul balcone condizioni: nella norma , certificazioni non rinvenute
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta sul balcone diffusori: termosifone in alluminio. Certificazioni: non rinvenute condizioni: nella norma
<i>Rivestimento facciata</i>	in tonaco e tinteggiatura condizioni: nella norma

(componente edilizia):

Struttura fabbricato: cemento armato

Portone di ingresso: tipologia: portone a battente in alluminio colore nero e vetro
condizioni: nella normaAtrio e vano scale: pavimentazione in marmette di granigliato, alzate e pedate scale in granigliato
condizioni: modeste

Portineria: assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: Nella normaStato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: 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	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione sub 102	Sup. lorda di pavimento	55,10	100%	55,10
Balcone	sup lorda di pavimento	10,00	30%	3,00
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	25%	1,25
Box sub. 4	Sup. lorda di pavimento	A corpo		A corpo
TOTALE		70,10		59,35 Arrotondato 59,00

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, portale immobiliare.it;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 Zona B1 Pessano con Bomago Centrale/INTERO CENTRO URBANO

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 + B – Sub. 102 abitazione + Sub 4 box

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A2]	59,00	€ 1.300,00	€ 76.700,00
Box [C4]	A corpo		€ 14.000,00
TOTALE	59,00	€ 1.300,00	€ 90.700,00

Valore corpo	€ 90.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B: sub. 102 + sub 4		59,00	€ 90.700,00	€ 90.700,00

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 perita;

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:	- € 4.535,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 0.000,00
Pendenze Condominiali circa come ricevute dall'amministratore per la gestione in corso	- € 349,50
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00

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:	€ 85.815,50 Arr. € 86.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 68.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.000,00

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 asservanza

Milano, 17 gennaio 2019

L'Esperto nominato
arch. Claudio Maria Valentini

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Copia APE
- risposta Agenzia delle entrate in merito ad eventuali contratti di locazione, certificato di stato di famiglia
- Estratto per riassunto del registro di matrimonio
- Mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con regolamento di condominio;

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 14.01.2019, sintetici + note;
- Copia semplice atto di provenienza, note di trascrizioni;

Allegato C

- Visura, scheda catastale, scheda catastale precedente ed estratto di mappa;
- Nulla Osta di costruzione n. 17 del 1957, permesso di abitabilità del 25/07/1958, 17.07.1969 n. 32/69, permesso di costruire in sanatoria del 2008, stralci fpi grafici

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Comunicazione invio perizia alle parti