
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Italfondario S.p.A. quale procuratore di Cassa di Risparmio di Parma e
Piacenza s.p.a. contro



R.G.E. 875/2014

Giudice: Dott. Francesca Romana BISEGNA Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA C

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@tiscali.it Esecuzione Forzata N.

875/14

Italfondario S.p.A. quale procur. Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. contro

Giudice: Dott. Francesca Romana BISEGNA

Perito: Arch. Rossana Bettera



Sommario

Bene immobile sito in MILANO	3
Lotto unico – NEGOZIO 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 REPERITE	6
Descrizione unità immobiliare	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	9

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA C



Bene immobile sito in MILANO
Via Ferrante Aporti, 22

Lotto unico – NEGOZIO CON CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori) di unità immobiliare sita in Milano (MI) via Ferrante Aporti 22.

Composta da: a piano terra: locale vendita-somministrazione, antibagno, bagno, bagno disabili; disimpegno, cucina/preparazione cibi, disimpegno, ripostiglio, bagno; a piano interrato: ripostiglio sottoscala, locale deposito, spogliatoio e bagno per il personale, ampio locale deposito s.p.p.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 173 circa.

Identificato in Catasto come segue: intestazione:

UB o* nato a c.f. \ Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni descrizione:

Foglio: 232 Particella: 44 Sub.: 101 graffato a Particella 58 sub. 101, zona cens. 2, Cat C/3; classe 6, consistenza 145mq; Superficie Catastale: Totale: 144mq - posto al piano T-S1; rendita € 366,94.

Indirizzo VIA FERRANTE APORTI n. 22;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: del piano terra: da nord in senso orario: altra u.i., vano scala comune, cortile, altra u.i. su tre lati, via Ferrante Aporti;

del piano cantina: da nord in senso orario: cantina di terzi, corridoio e vano scala comune, terrapieno, altra u.i., terrapieno.

*Nota dell'Esperto: il sig. NIN il 14/10/2013 ai nn. 50341/37229. L'intestazione al catasto non risulta aggiornata. Ai fini della regolarizzazione è necessario presentare domanda di voltura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Milano, in zona semicentrale della fascia a Nord del centro, quartiere "Loreto", zona di decentramento 2. La via Ferrante Aporti è una traversa del Viale Brianza, e costeggia la massicciata della ferrovia che parte dalla stazione Centrale. Il civico 22 è a soli 50m dal viale Brianza, circonvallazione esterna. Piazzale Loreto si trova a circa 700m, Piazza Duca d'Aosta si trova a circa 900m.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali di medio pregio, realizzati sia all'inizio del '900 che in periodi successivi, e dalla presenza di terziario e commerciale. Le costruzioni di via Ferrante Aporti sono da considerare di pregio medio-basso, dato che prospettano sulla massicciata della ferrovia.

Il traffico veicolare sulla vicina circonvallazione è molto intenso lungo tutto l'arco del giorno, così come nelle strade limitrofe.

La stazione della metropolitana M2 "Loreto" si trova a 600m, quella di M2 e M3 "Centrale" a circa 900m. La stazione ferroviaria di Milano Centrale è a 900m. Sono inoltre presenti numerose linee di mezzi di superficie.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA C



Caratteristiche zone limitrofe: residenziale di pregio medio-basso (zona Loreto) , residenziale di pregio medio e terziario (zona Caiazzo).

Servizi offerti dalla zona: La zona ha carattere residenziale e commerciale. E' dotata dei principali servizi di vicinato e di attività commerciali al dettaglio e di livello sovra-locale. Nel quartiere e nell'area raggiungibile comodamente con i mezzi pubblici sono presenti asili nido comunali e privati, scuole primarie comunali, scuole secondarie di primo e secondo grado. Postazione vigili di quartiere in Piazzale Loreto a circa 600m. Ospedale Fatebenefratelli a circa 2km. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Metropolitana M2 "Loreto" a 600m, metropolitana M2 e M3 "Centrale" a circa 900m. Stazione ferroviaria di Milano Centrale a 900m. Tangenziale Est di Milano (uscita Lambrate) a circa 4km, circonvallazione esterna di Milano a circa 50m.

3. STATO DI POSSESSO

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto esperto fissava il sopralluogo presso l'immobile nel mese di settembre 2016. Uno dei Debitori alla data concordata consentiva l'accesso alle unità immobiliari (si veda l'allegato 1 – documentazione fotografica).

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 interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati alle Sigg.re

Lo scrivente ha inoltre richiesto informazioni in merito a contratti intestati a \Bernardino, precedente proprietario. Allo stato l'agenzia delle entrate non ha ancora dato riscontro alla richiesta. Non appena si riceverà riscontro, lo scrivente integrerà la presente.

E' giusto segnalare che alla data del sopralluogo il locale veniva gestito da un terzo che non risultava essere nessuno dei Debitori.

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. di 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: Nessuna che risulti trascritta.

L'Atto di provenienza menziona espressamente le seguenti servitù:

- servitù apparente, continua, volontaria, legale, perpetua, gratuita di luce, aerazione e prospetto a favore della porzione immobiliare sita al piano terreno di via Aporti n.22, contraddistinta con la lettera "H" nella planimetria allegata sotto la lettera =E= all'atto in data 17 settembre 1980 n.107500 di rep. notaio Antonio Zaraga e contro la proprietà dell'immobile indicato nella precitata planimetria con la lettera "F";

- servitù di passo carraio e pedonale, apparente, continua, volontaria, legale perpetua, gratuita a favore della proprietà dei posti auto in cortile contraddistinti nella planimetria allegata sotto la lettera =E= all'atto notaio Zaraga sopra citato, con i numeri 1-2-3-4-5-6, attraverso l'androne di Via Ferrante Aporti n.24, contro la proprietà e comproprietà dell'intero complesso condominiale;

- servitù perpetua, gratuita e reciproca tra gli stabili di Via Ferrante Aporti n.22/24 e Viale Brianza n.36, di luce, prospetto, aerazione, stillicidio, passaggio condutture e scarichi a distanza inferiore di quelle legali.

L'Atto di provenienza, infine, fa espressamente riferimento al Regolamento di Condominio:

l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione del Regolamento stesso.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: iscritta in data 10/04/2007 ai nn. 25785/5920 per €225.000,00 mutuo di €150.000,00 durata 10 anni notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo a favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede in Parma



contro: \\Bern o nato a f. \\ Debitore non datore di ipoteca: "Alla Centrale s.n.c." di \\Anna & c. con sede in Milano.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: trascritto in data 09/04/2014 ai nn. 17188/12792

A favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede in Parma c.f. 02113530345 Contro: M

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

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

Si ricorda che tutte le formalità sopra indicate si riferiscono al certificato notarile in data 13/10/2014.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'Atto di provenienza riporta che il fabbricato del quale fanno parte i beni in contratto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che, successivamente non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi, concessioni edilizie o concessioni in sanatoria ad eccezione di Concessione in Sanatoria in data 10 dicembre 2004 P.G. n.1237861/2004.

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai i competenti archivi del Comune (vedi allegato 4), ma non era possibile reperire documenti in merito alla costruzione del fabbricato originario che è evidentemente molto datata e certamente ante 1967. La tipologia e la struttura indicano che il fabbricato risale almeno ai primi del '900.

Lo scrivente ha inoltre richiesto copia della pratica di condono, ed ha estratto copia della Domanda di Permesso di costruire in Sanatoria in data 10 dicembre 2004 P.G. n.1237861/2004.

Contestualmente ha reperito copia di comunicazione dell'Ufficio Condoni, con la quale si richiedeva la produzione di documentazione integrativa a tale domanda, entro 90gg dalla data della lettera. Tra i documenti richiesti, figura anche l'accatastamento delle modifiche di cui si richiede la sanatoria, che allo stato attuale non risulta presentato. Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione visionata, risulta palese che i termini sono stati interrotti per inadempienza e il permesso di costruire in sanatoria non risulta mai essere stato rilasciato.

4.3.2. Conformità catastale: Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale: non risultano aggiornate le variazioni di cui al permesso di costruire in sanatoria menzionato al paragrafo precedente.

Ai fini della regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario presentare nuovo Permesso in Sanatoria, con corresponsione delle oblazioni richieste, e presentare DOCFA per variazione catastale.

Dei costi necessari si terrà conto nella tabella delle decurtazioni al prezzo di vendita, riportata al paragrafo 8 della presente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA C

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministratore (si vedano le comunicazioni allegato 6 alla presente). Nonostante ripetuti solleciti, alla data odierna l'Amministratore non ha dato riscontri. Qualora l'Amministratore dovesse rispondere, il sottoscritto integrerà tempestivamente.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015 n.d.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016 n.d.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute: n.d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d.

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: accettazione espressa di eredità del 19/07/2013 trascritta il 14/10/2013 ai nn. 50341/37229 in morte del sig. \ \ 12/1937 c.f. \ \.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Al sig. \ \ c.f. \ \, l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita del 19/03/2007 in notar Zichichi Chiara, trascritto il 21/04/2007 ai nn. 29304/16739 , da potere di Ing Lease (Italia) SpA -Brescia
- Alla suddetta società Ing Lease Italia SpA, l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita del 25/03/1997, in notar Gallavresi Antonio, trascritto il 26/03/1997 ai nn.11320/7926 , da potere di , nato a nato a Milano 19/05/1969, nato a Milano 15/04/1971
- Ai suddetti sigg. , l'immobile in oggetto era così pervenuto:
 - in parte per successione in morte di Martinelli Mariangela, Borno (BS) 12/02/1938 e deceduta il 07/06/1994. den.v n.20 vol.140 del 06/06/1995 Ufficio del Registro di Breno (BS), devoluta per legge, trascritta il 23/11/1996 ai nn.38612/28081 e successiva integrazione trascritta il 28/08/2009 ai nn.51127/33786 Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 26/04/2016 ai nn. 25471/17126.
 - in parte per successione in morte di /1938, 9, den. n.36 vol.102 Ufficio del Registro di Breno, devoluta per legge, trascritta il 17/04/1990 ai nn.16074/11631. Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 26/04/2016 ai nn. 25470/17125.

Riferito limitatamente a: corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

Lo scrivente ha richiesto copia della pratica di condono, ed ha estratto copia della Domanda di Permesso di costruire in Sanatoria in data 10 dicembre 2004 P.G. n.1237861/2004.

Contestualmente ha reperito copia di comunicazione dell'Ufficio Condoni, con la quale si richiedeva la produzione di documentazione integrativa a tale domanda, entro 90gg dalla data

Esecuzione Forzata N. 875/14

Italfondiaro S.p.A. quale procur. Cassa di Risp. Parma e Piacenza s.p.a. contro M

della lettera. Tra i documenti richiesti, figura anche l'accatamento delle modifiche di cui si richiede la sanatoria, che allo stato attuale non risulta presentato. Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione visionata, risulta palese che i termini sono stati interrotti per inadempienza e il permesso di costruire in sanatoria non risulta mai essere stato rilasciato.

Descrizione unità immobiliare

A. Piena proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori) di unità immobiliare sita in Milano (MI) via Ferrante Aporti 22.

Composta da: a piano terra: locale vendita-somministrazione, antibagno, bagno, bagno disabili; disimpegno, cucina/preparazione cibi, disimpegno, ripostiglio, bagno; a piano interrato: ripostiglio sottoscala, locale deposito, spogliatoio e bagno per il personale, ampio locale deposito s.p.p.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 173 circa.

Identificato in Catasto come segue: intestazione:

\ \Bernardino* nato a A A il 08/ c.f. \ \ Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni descrizione:

Foglio: 232 Particella: 44 Sub.: 101 graffato a Particella 58 sub. 101, zona cens. 2, Cat C/3; classe 6, consistenza 145mq; Superficie Catastale: Totale: 144mq - posto al piano T-S1; rendita € 366,94.

Indirizzo VIA FERRANTE APORTI n. 22;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Coerenze: del piano terra: da nord in senso orario: altra u.i., vano scala comune, cortile, altra u.i. su tre lati, via Ferrante Aperti;

del piano cantina: da nord in senso orario: cantina di terzi, corridoio e vano scala comune, terrapieno, altra u.i., terrapieno.

*Nota dell'Esperto: il sig. NI el 19/07/2013 trascritta il 14/10/2013 ai nn. 50341/37229.

L'intestazione al catasto non risulta aggiornata. Ai fini della regolarizzazione è necessario presentare domanda di voltura.

Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO TERRA					
Negozi e locali di servizio	91,1	127,7	1,0	127,7	Discrete
PIANO INTERRATO					
Deposito e locali di servizio	65,0	91,1	0,50	45,6	Discrete
TOTALE				173,3	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Esecuzione Forzata N. 875/14

Italfondario S.p.A. quale procur. Cassa di Resp. Parma e Piacenza s.p.a. contro \\R.E. e \\A.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: muratura in laterizio Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura portante Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: : non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: non conosciuta Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA C
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo scarso Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: porte in legno a battente condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente e a bilico in metallo – vetrine con telaio in metallo Condizioni: discrete Protezioni esterne: saracinesche metalliche Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni(componente edilizia):	materiale: piano terra: intonaco e tinteggiatura; piano interrato mattoni faccia a vista Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagni, spogliatoio e cucina; materiale: ceramica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: tutti i locali; materiale: ceramica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta a vetri con bussola Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: fuochi cucina e boiler acqua calda sanitaria; condizioni: non conosciute certificazioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia 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: non verificato condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Idrico (impianto):	alimentazione: lavelli cucina, bar e apparecchi sanitari dei bagni; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Termico (impianto):	tipologia: impianto con pompa di calore; emissione tramite split interni Condizioni : non conosciute Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Premesso che l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, il sottoscritto ha verificato al Catasto energetico regionale CEER l'eventuale esistenza di APE relativi alla u.i. in oggetto. Allo stato attuale non si rinvenivano attestati di prestazione energetica già predisposti.



Ascensore (impianto)	Condizione: non pertinente Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: presente Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute 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

v

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	Negozio con deposito	173,3 mq	€ 240.000,00	€ 240.000,00

Valore al metro quadro: € 1.548,09

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA C

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:	€ 12.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti	€ 800,00
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: permesso in sanatoria, oneri e oblazioni, aggiornamento catastale. Chiaramente si tratta di una indicazione di costo sommaria, basata sostanzialmente sulla pratica già presentata. Non è possibile prevedere eventuali future variazioni degli oneri o della normativa di riferimento.	€ 20.000,00
Totale quota relativa a 1/1:	€ 32.800,00

8.5 Prezzo che si propone per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni:

€ 207.200,00

Come indicato al paragrafo 3 precedente, alla data del sopralluogo il locale era gestito da un terzo che non risultava essere nessuno dei due debitori.

Allo stato attuale l'Agenzia delle Entrate non ha ancora risposto alla ultima richiesta presentata dal sottoscritto, ma appare opportuno valutare l'immobile anche come occupato.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore dell'immobile valutato come occupato, al netto delle decurtazioni, si stima in: € 155.400,00.

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

Rodano 14/10/2016

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. Copia raccomandate comunicazione di inizio OP;
7. Richiesta di informazioni in merito alle spese condominiali e certificazioni;
8. Richiesta liquidazione compensi.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA C

