

Esecuzione Forzata **N. 1624/2015**
CONDOMINIO BOX VIA RAPISARDI 15 MILANO contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 3^A CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO BOX VIA RAPISARDI 15 MILANO

contro

N. Gen. Rep. 1624/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-10-2016 ore 10:20

Giudice: Dott. Sergio Rossetti

custode giudiziale: Avv. Massimo Panetti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Tecnico Incaricato: GEOM. MARCO ROSSETTI

Iscritto all'Albo degli Geometri della Provincia di Milano al n. 10029

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11287

C.F. RSSMRC76D01F205J – P.IVA N. 03501380962

con studio in BOLLATE –Via TRENTO 31/B

Telefono e fax 0238302785 - 0238303748 - Cellulare: 3332089137

e-mail: marcorsst@hotmail.com

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Perito: GEOM. MARCO ROSSETTI



Esecuzione Forzata N. 1624/2015
CONDominio BOX VIA RAPISARDI 15 MILANO contro

**A- autorimessa in Milano (MI) Viale Mario Rapisardi 15 piano S1
 Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. AUTORIMESSA AL PIANO S1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso autorimessa per ricovero di motociclette costituita da n. 3 autorimesse per motociclette fuse in un'unica autorimessa a mezzo demolizione dei divisori interni e modifica delle porte d'accesso delle 3 originarie u.i.. L'u.i. è posta al piano S1 del complesso condominiale di Viale Mario Rapisardi 15 in Milano composto da palazzi con u.i. ad uso abitazione ed autorimesse. All'autorimessa si accede da corridoio comune posto a lato della rampa comune di accesso al piano S1. L'u.i. oggetto di stima ha una superficie lorda di mq 12 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- Proprietà per 1/1

descrizione:

- **Fg. n. 19; Mapp. n. 198, Sub. 121,** Cat C/6; classe 6, consistenza mq 3, superf. cat. mq 3, posta al piano S1; rendita € 15,03, Viale Mario Rapisardi 15;
- **Fg. n. 19; Mapp. n. 198, Sub. 122,** Cat C/6; classe 6, consistenza mq 3, superf. cat. mq 3, posta al piano S1; rendita € 15,03, Viale Mario Rapisardi 15;
- **Fg. n. 19; Mapp. n. 198, Sub. 123,** Cat C/6; classe 6, consistenza mq 3, superf. cat. mq 3, posta al piano S1; rendita € 15,03, Viale Mario Rapisardi 15;

Coerenze della autorimessa in un sol corpo da nord in senso orario (rilevate dalle schede catastali): immobile altra proprietà, u.i. altra proprietà, corridoio comune, u.i. altra proprietà,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico scorrevole con parcheggi discreti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

servizi offerti dalla zona: asilo, scuole primarie e secondarie (buono), farmacie (buono), supermercati (buono), municipio e servizi comunali (discreto), negozi al dettaglio, (buono), carabinieri e Polizia Locale (buono), Ospedale strutture sanitarie (buono), spazi verdi e Aree Agricole (buono) attrezzature per lo sport (buono). Gli immobili sono posizionati nel Comune di Milano in località Bruzzano a circa km 1 dalla Milano - Meda che conduce al centro di Milano ed alla svincolo della tangenziale Est di Cormano.

Collegamenti pubblici (Km): fermata autobus ATM 40 e 70 a circa mt 200 e stazione Metro ATM linea 3 e ferroviaria FNM di Affori Nord poste a circa km 1,1. Detti mezzi permettono il collegamento con il centro di Milano.

3. STATO DI POSSESSO

L'u.i. ad uso autorimessa risultava chiusa da lucchetti al momento del sopralluogo e l'esecutata nonostante la raccomandata di sopralluogo inviata dal custode giudiziale nominato, non consentiva l'accesso al momento del sopralluogo fissato dal custode giudiziale. Il custode giudiziale procedeva all'apertura forzata dell'u.i. con l'ausilio di fabbro da lui incaricato con sostituzione dei lucchetti e si constatava che all'interno dell'u.i. erano presenti dei beni mobili ed arredi (presumibilmente di proprietà dell'esecutata).

Il sottoscritto perito ha effettuato richiesta all'Agenzia delle Entrate la quale circa l'esistenza di contratti di locazione e/o detenzione esistenti riguardanti le u.i. oggetto di stima e l'esecutata, ha evidenziato che: "*comunico che da interrogazioni nel sistema informativo dell'anagrafe Tributaria non risultano atti di locazione/comodato attivi aventi ad oggetto gli immobili in oaaetto indicati, registrati in qualità di locatore/dante causa dalla*



Esecuzione Forzata N. 1624/2015
CONDominio BOX VIA RAPISARDI 15 MILANO contro !

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: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:

Iscrizione giudiziale: derivante da Decreto Ingiuntivo contro !
gravante sulla sola u.i. oggetto di stima
sub. 121 a favore del **Condominio box di Milano Via Rapisardi n. 15** in
forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Milano in data
28/12/2006 al rep n. 39574, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1
in data 05/04/2007 ai nn. 25187/5751
Importo capitale: € 628,47
Importo ipoteca: € 1.192,47
Riferita alla sola u.i. sub. 121 oggetto di stima

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro
per la quota di proprietà` delle u.i. oggetto
di stima, a favore di **Condominio box di Milano Via Rapisardi n. 15**, con
atto repertorio n. 5609 del Tribunale di Milano del 16/04/2007, trascritto alla
Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 9/07/2007 ai nn. 52036/28700.
Riferito alle u.i. oggetto di esecuzione forzata.

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro il signor
per la quota di proprietà` delle u.i. oggetto di stima, a favore di
Condominio box Rapisardi 15, di Via Rapisardi 15 (Milano), con atto
rep n. 27651 del Tribunale di Milano del 25/06/2015 a firma degli Avv.ti
trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in
data 30/10/2015 ai nn. 60410/41979.
Riferito alle u.i. oggetto di esecuzione forzata.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: l'u.i. ad uso autorimessa per moto così
come rilevata in fatto nel corso del sopralluogo ricomprende le 3 originarie
autorimesse per moto oggetto di stima confinanti tra loro grazie alla demolizione
dei divisori interni ed alla modifica delle porte d'ingresso delle u.i. con realizzazione
di un portone a battente a due ante ed una porta chiusa da lucchetto. Si evidenzia
che dall'accesso all'ufficio comunale si è potuto solo prendere visione del titolo
edilizio di realizzazione del complesso ove sono poste le u.i. (senza elaborati
grafici) edificate ante 1 Settembre 1967 e che il Comune non ha rilevato nelle
proprie ricerche delle pratiche edilizie autorizzative riferite alle u.i. oggetto di stima
per tali modifiche rispetto allo stato originario delle u.i. (3 distinte piccole
autorimesse per moto) evidente nelle schede catastali sia per le u.i. oggetto di
stima che per quelle confinanti. Le difformità edilizie riscontrate e sopra descritte
(divisori e modifica ingresso dell'u.i.) risultano sanabili con una pratica edilizia in
sanatoria da parte del futuro aggiudicatario, a mezzo presentazione di CILA e/o
permesso di costruire in sanatoria con rappresentazione dello stato dei luoghi
rilevato. **Il sottoscritto perito ritiene doversi stimare per la pratica edilizia in
sanatoria, tenuto conto delle difformità edilizie rilevate nell'u.i. oggetto di
stima come sopra descritte, un costo pari a € 1.700,00 circa, comprese le
spese tecniche professionali .**

4.3.1. Conformità catastale: si richiamano le difformità evidenziate al precedente
capitolo rilevabili medesimamente nelle schede catastali delle u.i. e si dovrà aggiornare
conseguentemente le schede catastali con lo stato di fatto rilevato in riferimento alle
difformità edilizie rilevate con fusione delle tre originarie u.i. ad uso autorimessa
nell'unica autorimessa e modifica dell'ingresso come rilevati in fatto. **Si dovrà**



Esecuzione Forzata N. 1624/2015
CONDOMINIO BOX VIA RAPISARDI 15 MILANO contro

pertanto presentare un DOCFA all'UTE con rappresentazione dello stato dei luoghi aggiornato dell'autorimessa, successivamente alla presentazione della sanatoria al comune, che verrà predisposto dal futuro acquirente, a mezzo professionista abilitato. Per detto DOCFA si stima un costo di € 1.000,00, comprensivo degli oneri professionali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Su richiesta del sottoscritto perito l'amministratore pro tempore Avv. Stefania Confortini produceva comunicazione e-mail con indicazione dell'entità delle spese condominiali e dei millesimi di comproprietà sugli enti condominiali per le u.i. oggetto di stima. In particolare dai prospetti prodotti si rilevano i seguenti millesimi sulle parti comuni riferiti alle u.i. oggetto di stima che risultano: millesimi 0,33 per spese generali (0,11 per ogni u.i.), millesimi 7,80 per spese proprietà (2,60 per ogni u.i.), millesimi 3 per spese energia elettrica e cancello carraio (1 per ogni u.i.)

Sulla scorta di quanto comunicato dall'amministratore condominiale in riferimento alle u.i. oggetto di stima si desume quanto in appresso :

Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: **dalle informazioni fornite dall'amministratore ammontano a circa € 175,00 annui.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **l'amministratore pro tempore evidenziava che "non sono in programma spese di manutenzione straordinaria .**

Spese condominiali scadute ed insolute aggiornate alla data della perizia **€ 6.192,92 (comprensivo delle spese legali per la presente procedura addebitate in estratto conto condominio a come da prospetto prodotto dall'amministratore riferito al eseguito)**

Spesa straordinaria manutenzione: **l'amministratore pro tempore evidenziava che "non sono in programma spese di manutenzione straordinaria .**

Cause in corso e atti ablativi: **l'amministratore evidenziava in merito "non ci sono cause in corso atti ablativi"**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per la proprietà delle u.i. oggetto di stima, a far data dal 27/10/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita redatto a firma del Dott. Campioni Franco in data 27/10/2010 al n. 21200/13337 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 05/11/2010 ai nn. 66248/42980. Con detto atto acquistava le u.i. oggetto di stima dalla

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1 .., proprietaria delle u.i. oggetto di stima dal 11/10/2002 e sino al 27/10/2010 in forza di atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Giordano Angelo in data 11/10/2002 al n. 54329 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 16/10/2002 ai nn. 63843/38777. Con detto atto acquistava le u.i. oggetto di stima ciascuno per la propria quota di proprietà.

6.2.2 proprietari delle u.i. oggetto di stima al ventennio antecedente il pignoramento e sino al 11/10/2002 in forza di titoli antecedenti al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 atti 218633/26210/1960 – licenza edilizia del 5/1/1961 – presentata dalla Soc. Imm.re Doli Srl per opere autorizzate nel complesso condominiale in Milano Viale Mario Rapisardi 15 così descritte: *"costruzione di tre fabbricati di otto piani fuori terra ad uso di abitazione con annesse autorimesse sotterranee e altro stabile di due piani fuori terra ad uso portineria, conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente licenza."*

7.3 abitabilità Dalle visure espletate presso il Comune di Milano non risulta rilasciato alcun certificato di Agilità/abitabilità riferito al complesso immobiliare ove sono poste le u.i. oggetto di stima.



Esecuzione Forzata N. 1624/2015
CONDOMINIO BOX VIA RAPISARDI 15 MILANO contro 1

7.4 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: **Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano attualmente vigente** è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT".

destinazione urbanistica PGT: "articoli 16-17 – Ambiti di Rinnovo Urbano"
CAPO III – AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

art. 16 Definizione

- Sono Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
- L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

Art. 17 Disciplina

1. La tav. R.02 – Indicazioni morfologiche – del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni orientative, rappresentate nella tav. R.02 – Indicazioni morfologiche: a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (ii). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina;
 b. arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico.
 3. in questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde. All'interno del tessuto urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
 4. rapporto di copertura (rc) ≤ 60%.

In merito alla conformità urbanistica degli immobili il sottoscritto perito evidenzia che trattasi di complesso edificato ante 1967 con realizzazione di fabbricati ad uso abitazione con autorimesse al piano S1 realizzati con sfruttamento delle volumetrie all'epoca ricavabili. È da evidenziarsi che l'immobile è posizionato in zona di PGT ove è ammessa la residenza come destinazione principale ed è ammessa, altresì, la destinazione ad autorimesse.

Descrizione autorimesse- punto A lotto 001

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso autorimesse per ricovero moto, sita in Milano in Viale Mario Rapisardi 15 nel complesso condominiale composto da palazzi ad uso abitazione con autorimesse al piano S1. All'u.i. oggetto di stima si accede da Viale Rapisardi a mezzo cancello carrabile che conduce al corsello al piano S1 a mezzo rampa, e dal cortile comune a mezzo scale pedonali. L'autorimesse per moto è costituita in pratica da 3 u.i. ad uso autorimesse moto (così individuate catastalmente e nel pignoramento nella loro configurazione originaria) fuse tra loro a mezzo rimozione dei divisori con modifica delle porte d'ingresso delle 3 originarie u.i.. Attualmente, infatti, una delle originarie porte delle u.i. risulta ancora presente e bloccata, mentre le altre due sono state modificate in un 'unico portone in ferro con doppia apertura ad anta battente (larga mt 2,40 circa). L'u.i. al momento del sopralluogo è utilizzata come deposito- autorimesse per moto ed erano presenti al suo interno dei beni mobili (presumibilmente di proprietà dell'esecutata). È presente a parete una finestrella in ferro. Le pareti sono a rustico in parte tinteggiate con pittura. I pavimenti dell'u.i. sono in battuto di cemento. All'interno dell'u.i. è presente l'impianto elettrico, ma non è dato sapere se certificato. All'u.i. si accede dal corridoio di accesso comune posto a lato della rampa e si evidenzia che l'u.i. può essere utilizzata solo come autorimesse per moto data la larghezza del corridoio comune (non accessibile per le autovetture). L'u.i. oggetto di stima ha una superficie lorda di mq 12 circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

- Proprietà per 1/1

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
 Perito: GEOM. MARCO ROSSETTI



Esecuzione Forzata N. 1624/2015
CONDOMINIO BOX VIA RAPISARDI 15 MILANO contro

descrizione:

- **Fg. n. 19; Mapp. n. 198, Sub. 121**, Cat C/6; classe 6, consistenza mq 3, superf. cat. mq 3, posta al piano S1; rendita € 15,03, Viale Mario Rapisardi 15;
- **Fg. n. 19; Mapp. n. 198, Sub. 122**, Cat C/6; classe 6, consistenza mq 3, superf. cat. mq 3, posta al piano S1; rendita € 15,03, Viale Mario Rapisardi 15;
- **Fg. n. 19; Mapp. n. 198, Sub. 123**, Cat C/6; classe 6, consistenza mq 3, superf. cat. mq 3, posta al piano S1; rendita € 15,03, Viale Mario Rapisardi 15;

Coerenze della autorimessa in un sol corpo da nord in senso orario (rilevate dalle schede catastali): immobile altra proprietà, u.i. altra proprietà, corridoio comune, u.i. altra proprietà,

L'edificio è stato costruito nei primi anni del 1960.

L'u.i. ad uso autorimessa ha un'altezza interna pari a circa mt 2,90

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali dell'autorimessa come un tutt'uno come riscontrata nello stato di fatto (3 autorimesse moto fuse in una unica).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Autorimessa moto piano S1	12,25	1,00	12,25	sud	discrete
Totale			12,25		
			Arr. 12,00		
Totale			12,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato e/o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento- c.a. Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: c.a. e/o doppio UNI Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: giardino pensile e/o cortile condominiale del corpo autorimesse Condizioni : discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: finestrella in ferro con vetro Condizioni : scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
porta ingresso (componente edilizia):	tipologia: portone a 2 ante a battente in ferro chiuso da lucchetto Condizioni : discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: c.a. a rustico tinteggiato in parte Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: laterizio e c.a. intonaco rustico in parte tinteggiato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti (componente edilizia):	Battuto di cemento Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 1624/2015
CONDominio BOX VIA RAPISARDI 15 MILANO contro

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
 condizioni: non riscontrabile
 Certificazioni: non conosciuta
 nell'atto di provenienza a proposito delle certificazioni si rileva: "A norma dell'art.13 del D.M. Sviluppo Economico n. 37 del 2008, la parte alienante, avvertita da me Notaio delle sanzioni prescritte dal successivo art.15:- dichiara espressamente di non garantire che tutti gli impianti posti al servizio dell'immobile in oggetto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. Entrambe le parti convengono espressamente di non allegare al presente atto le dichiarazioni di conformità ovvero di rispondenza dei citati impianti."
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Certificazione energetica: Non necessaria trattandosi di autorimessa

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni delle u.i. oggetto di esecuzione forzata, della loro ubicazione, delle difformità edilizie e catastali riscontrate nelle u.i., dell'anno di costruzione del fabbricato, delle finiture interne ed esterne delle u.i. e della loro destinazione d'uso ad autorimessa per motociclette, ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili Agenzia del Territorio ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti tra € 1.350 ed € 1.800 al mq per u.i. ad uso autorimessa per auto da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni. Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato, dell'utilizzo dell'autorimessa solo per le moto, del suo stato e condizioni nello stato di fatto e dell'avvenuta trasformazione delle 3 autorimesse in una unica, nonché delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore dell'u.i. Il sottoscritto perito ha determinato così il prezzo **delle u.i. ad uso autorimessa per motocicli, considerata come una unica, in € 1.200,00 /mq.**

Il sottoscritto perito ritiene, infatti, doversi valutare le u.i. descritte in pignoramento e nelle risultanze catastali, come un'unica u.i. dato lo stato dei luoghi accertato e considerato che il ripristino delle 3 autorimesse nel loro stato originario risulterebbe sfavorevole economicamente data l'entità delle opere necessarie per il ripristino (modifiche murature e ingressi delle u.i.) rispetto al valore attuale dell'autorimessa ed alla sua attuale natura e conformazione .

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Milano
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re CCIAA di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	Autorimessa moto	12,00	€ 1'200,00	€ 14.400,00
				€ 14.400,00



Esecuzione Forzata **N. 1624/2015**
CONDOMINIO BOX VIA RAPISARDI 15 MILANO contro

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	720,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- €	2.700,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	- €	350,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto A come libero

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

€. 10.630,00

Il perito
 Geom. Marco Rossetti

