

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 431/24

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARI
IN MARCALLO CON CASONE (MI) VIA N. COPERNICO n. 43

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503
Via Paladini n. 5 - 20133 Milano

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Esperto: Geom. Michele Berardini



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobili pignorati e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria dei beni (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile e relativo prezzo base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico (corpi A e B)**corpo A**

In comune di Marcallo con Casone (MI) via N. Copernico n. 43: appartamento al piano terreno con annessa piccola area pertinenziale.

N.C.E.U. Foglio 10 mappale 505 subalterno 704

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

corpo B

In comune di Marcallo con Casone (MI) via N. Copernico n. 43: box autorimessa al piano seminterrato.

N.C.E.U. Foglio 10 mappale 505 subalterno 713

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

Lotto unico (corpi A e B)

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: € 110.000,00 / € 104.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: non ricorre il caso

**Beni immobili siti in comune di Marcallo con Casone (MI)
via N. Copernico n. 43 – Lotto unico (corpi A e B)**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Silvia Vaghi in data 6/8/2024 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 8/8/2024. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Laura Chillè.

In data 7/11/2024 e 27/11/2024 sono avvenuti i sopralluoghi fissati dal custode giudiziario. Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso gli immobili oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data 26/4/2024

Trascritto Conservatoria di Pavia il 20/6/2024 ai n.ri 11308/8174

a favore:

TICINO SPV Srl sede Roma

contro:

XXX



intera proprietà: in comune di Marcallo con Casone (MI) via Niccolò Copernico n. 43 appartamento al piano terreno con area pertinenziale oltre box autorimessa al piano seminterrato, il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 10 mappale 505 subalterni 704 e 713.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico (corpi A e B)

corpo A - intera proprietà: in comune di Marcallo con Casone (MI) via Niccolò Copernico n. 43, appartamento al piano terreno composto da due locali oltre servizi, con annessa piccola area pertinenziale.

Coerenze in corpo appartamento e area pertinenziale da nord-est in senso orario: corsello comune al piano S1, altra unità con relativa area pertinenziale, passaggio pedonale comune, androne e vano scala comuni.

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

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

XXXX

intera proprietà

censimento:

Foglio 10 – mappale 505 – subalterno 704 – via Niccolò Copernico n. 43 – piano T – categoria A/3 – classe 4 – vani 3 – superficie catastale totale mq. 60 / totale escluse aree scoperte mq. 56 – rendita €. 201,42

corpo B - intera proprietà: in comune di Marcallo con Casone (MI) via Niccolò Copernico n. 43 (con ingresso carrabile civ. 47), box autorimessa al piano seminterrato.

Coerenze box da nord-est in senso orario: corsello comune, altra unità, terrapieno, altra unità.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **20,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

XXXX

intera proprietà

censimento:

Foglio 10 – mappale 505 – subalterno 713 – via Niccolò Copernico n. 47 – piano S1 – categoria C/6 – classe 4 – mq. 15 – superficie catastale totale mq. 20 – rendita €. 38,73

Osservazioni

Come riportato anche nell'atto di provenienza (vedi capitolo 6.1.) si precisa che il box autorimessa sub. 713 costituisce pertinenza dell'abitazione sub. 704, e come tale non autonomamente cedibile separatamente dalla stessa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliari pignorate

In comune di Marcallo con Casone (MI) via N. Copernico n. 43.

Gli immobili in oggetto sono posti in comune di Marcallo con Casone, località posta a ovest di Milano lungo la Strada Provinciale n. 11 denominata Strada Padana Superiore e l'Autostrada A4 Milano-Torino.

La via Copernico si trova nella zona periferica est del paese, compresa tra dette arterie, a carattere prevalentemente residenziale.

Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato residenziale, edificato nel primo decennio del Duemila, si eleva per due piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto.

La circostante area cortilizia, con passaggi pedonali e carrabili comuni, è composta da aree pertinenziali di proprietà a giardino abbinate ad alcune unità immobiliari.

Al piano seminterrato risultano delle zone cantinate di proprietà oltre i box autorimessa e locale c.t. comune.



L'ingresso pedonale avviene dal civ. 43 chiuso da cancelletto sormontato da pensilina, mentre l'ingresso carrabile avviene dal civ. 47 chiuso da cancello automatizzato. Tra i due risulta altro cancelletto pedonale civ. 45 a servizio di una sola unità del fabbricato. La struttura portante è in c.a. e murature in cls aerato (tipo gasbeton); le facciate sono tinteggiate in intonaco civile con zoccolo stollato; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro; il tetto a falde inclinate, con struttura in legno, ha copertura in tegole di laterizio. Le tramezzature interne sono in cartongesso con interne lastre di cellulosa e struttura in lamiera zincata.

Al piano secondo, oltre sottotetti di proprietà e vano scala, risulta una zona di copertura piana comune su cui è installato impianto solare con relativi pannelli e predisposizione fotovoltaica, impianto che però non risulta attivo poichè distaccato dall'impianto di riscaldamento (come dichiarato dall'Amministratore), di cui in origine era parte.

Premesso che alcune unità immobiliari hanno accesso indipendente dal passaggio pedonale comune, per le altre compreso quella in oggetto, l'accesso avviene dall'unico corpo scala dell'edificio, chiuso verso il passaggio pedonale da serramento in alluminio e vetro.

Il vano scala presenta: pianerottoli pavimentati in granito; pareti tinteggiate; scala rivestita in granito; ringhiera in profilato di ferro.

L'edificio è sprovvisto di impianto ascensore, ed è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato (caldaia a condensazione appena sostituita) ed impianto videocitofonico. Il fabbricato, considerato anche l'epoca di costruzione, risulta in buone condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: sì.

2.2. Descrizione unità immobiliari pignorate

Vedi identificazione capitolo 1.

corpo A

Caratteristiche

L'abitazione in oggetto è posta al piano terreno ed è composta da: soggiorno con cucina a vista, camera, bagno e disimpegno oltre balcone.

Dispone di piccola area pertinenziale di proprietà, recintata e con cancelletto attestato sul comune passaggio pedonale.

L'abitazione prospetta su due fronti opposti ovvero verso il passaggio pedonale comune, con interposta la suddetta area pertinenziale, e sul corsello carrabile comune posto al piano sottostante.

Il balcone e l'area pertinenziale sono accessibili dal soggiorno con cucina.

I locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nel soggiorno, nella zona in cui è allestita la cucina, e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. Il balcone è pavimentato in granito.

Attualmente la cappa della cucina non è collegata all'apposito foro di aerazione.

Nel bagno sono in opera: box doccia, lavandino, bidet e w.c. (sanitari che risultano in scadenti condizioni).

I serramenti interni sono in legno di tipo scorrevole, mentre quelli esterni sono in pvc e vetrocamera, protetti da persiane in metallo. La porta d'ingresso è blindata.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70.

Il riscaldamento centralizzato è diffuso da pannelli sottopavimento, oltre che da radiatore termoarredo nel bagno.

Per quanto l'abitazione sia parte di contesto edificato nel primo decennio del Duemila, si evidenzia che la stessa negli ultimi anni è stata completamente trascurata e presenta segnali di degrado e sporcizia, necessitando di conseguenza anche adeguata pulizia e quant'altro necessario per ristabilire condizioni igieniche.

Fermo restando quanto sopra, per il resto l'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da rifare/modificare/completare, risulta in sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).



corpo B**Caratteristiche**

Al piano seminterrato risulta il box autorimessa, che presenta: serranda basculante in lamiera; pavimento in cemento; pareti con muratura a vista; altezza circa m. 2,40; discrete condizioni, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma.

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)**Lotto unico corpo A**

lotto/corpo	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico/A	704	appartamento	T	54,90	100%	54,90
unico/A	704	balcone	T	4,80	30%	1,44
unico/A	704	area di pertinenza	T	23,50	10%	2,35
Totale superficie commerciale circa mq.						58,69
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						59,00

Lotto unico corpo B

lotto/corpo	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico/B	713	box	S1	20,40	100%	20,40
Totale superficie commerciale circa mq.						20,40
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						20,00

(n.d.r. la superficie utile del box è pari a circa mq. 18,00)

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'appartamento in oggetto risulta attualmente sprovvisto di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica, essendo scaduto in data 3/8/2019 l'A.C.E. Attestato Certificazione Energetica n. 15134-000026/09, allegato all'atto di provenienza. Certificazioni impianti unità immobiliari in oggetto: non fornite.

Certificazioni impianti fabbricato fornite: verifica messa a terra impianti elettrici.

L'Amministratore ha dichiarato che la certificazione di conformità per la nuova caldaia impianto centralizzato non è ancora stata rilasciata dall'installatore.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto il proprietario risulti anagraficamente residente all'indirizzo degli immobili in oggetto, lo stesso ha dichiarato al custode giudiziario di non abitare l'appartamento e di avere domicilio altrove. La situazione occupativa e stato immobili riscontrato in sede di sopralluoghi, relativamente alla presenza di masserizie, spazzatura e quant'altro, è indicata nei verbali redatti dal custode giudiziario.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo del proprietario, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto gli immobili pignorati, hanno avuto esito negativo.

Lo scrivente ha provveduto a stimare gli immobili in oggetto considerandoli come liberi, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo degli stessi.

Si allegano certificati anagrafici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 30/10/2024)

Conservatoria RR.II. di Pavia

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.p.a. sede Milano, iscritta il 4/6/2010 ai n.ri 10678/2523 contro XXX. Importo iscritto totale Euro XXX. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1. Annotata di rettifica con formalità trascritta il 16/3/2012 ai n.ri 4518/714.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore TICINO SPV Srl sede Roma, trascritto il 20/6/2024 ai n.ri 11308/8174 contro XXX. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

corpo A

Rispetto allo stato autorizzato si rileva che nella camera attualmente non risulta l'arredo fisso con relativa spalletta, indicato nel progetto di costruzione per rispettare i R.A.I. (rapporti aeroilluminanti) di tale locale, e posizionato lungo la parete divisoria con il bagno sino alla perpendicolare parete divisoria con altra unità immobiliare.

Occorrerà quindi ripristinare tale arredo fisso, con adeguata struttura a tutt'altezza di dimensioni in pianta pari a m. 2,40 x m. 0,55.

Lo stato difforme, e da modificare, dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Marcallo con Casone adeguata pratica edilizia con opere, a firma di tecnico abilitato.

corpo B

Non risultano difformità edilizie da sanare.

4.3.2. Situazione catastale:

corpo A

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto che però, essendo difforme rispetto allo stato autorizzato (vedi punto 4.3.1.) risulta da modificare, ovvero non è indicata la struttura di arredo fisso da ripristinare (il nord indicato nell'orientamento è di fatto nord-est).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

corpo B

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto ed autorizzato (il nord indicato nell'orientamento è di fatto nord-est).

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

corpo A

Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa € 3.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

corpo B

Assenti.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministratore del Condominio ha prodotto in più riprese dichiarazioni ed allegati, da cui al 2/12/2024 risulta quanto segue per quanto riguarda la proprietà in oggetto:

- importo totale dovuto per spese ordinarie: €. 4.480,17 (esercizi ordinari 2022/23 + 2023/24 + 2024/25 in corso). Il suddetto intero importo riferito agli ultimi tre esercizi



ordinari è stato ripartito nelle cinque rate dell'esercizio ordinario 2024/25 in corso, alcune delle quali non ancora scadute.

- importo totale dovuto per spese straordinarie deliberate il 11/11/2024: €. 1.706,30 (quota sostituzione caldaia impianto centralizzato) ripartite in tre rate nel relativo esercizio straordinario
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali: circa €. 1.300,00 / 1.500,00
- periodo esercizio ordinario in corso: 1/7/2024 -30/6/2025
- millesimi di proprietà: 95,602/1.000,000 (73,426 per appartamento con area + 22,176/1.000,0000 per box autorimessa)

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali ordinarie insolite relative all'ultimo biennio.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale in considerazione delle spese straordinarie deliberate il 11/11/2024.

N.B. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c. nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: gli immobili pignorati risultano intestati a
XXXX

nato a XXX il XXXX intera proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 27/5/2010 notaio dr. Sergio Bucchini rep. 49514/15761, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 4/6/2010 ai n.ri 10677/6268, per acquisto da XXXX sede XXXX

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

In tale atto l'acquirente dichiarava di essere celibe.

6.2. Precedenti proprietari (nell'ultimo ventennio)

6.2.1. XXX sede XXX (intera proprietà), in forza di compravendita in data 25/7/2007 notaio dr. Sergio Bucchini rep. 47260/14134, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 2/8/2007 ai n.ri 19611/11296, per acquisto del terreno da XXX e XXXX (quota 1/2 proprietà ciascuno).

6.2.2. XXX e XXX (quota 1/2 proprietà ciascuno), in forza di donazione in data 27/7/1979 notaio dr. Flavio Cantoni rep. 20751/2469, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 13/8/1979 ai n.ri 6421/4905, ricevuta da XXX e XXX (quota 1/2 proprietà ciascuno), nonché in forza di compravendita in data 22/11/1975 notaio dr. Elso Bucchini rep. 55485/2830, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 12/12/1975 ai n.ri 6717/5219, per acquisto da XXX. Nell'atto del 1979 il terreno ricevuto era censito come Fg. 10 mapp. 188 (già mapp. 3 sub. BD), mentre nell'atto del 1975 il terreno compravenduto era censito come Fg. 10 mapp. 3 sub. CI (terreni dai quali è poi derivato quello venduto con atto al punto 6.2.1., come nello stesso indicato).



7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto verificare presso il Comune di Marcallo con Casone si rileva che il fabbricato comprendente gli immobili in oggetto, risulta costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. in data 20/3/2007 prot. 3058 P.E. n. 6/07
- Autorizzazione in data 26/3/2009 prot. 3304 P.E. 2/09
- D.I.A. in variante in data 20/2/2009 prot. 1836 P.E. n. 9/09 (con collaudo e fine lavori protocollati il 15/6/2009 ai n.ri 6568 e 6569)
- Permesso di Costruire in sanatoria in data 8/3/2010 prot. 2939 P.E. 5/10 (opere in difformità alle P.E. n.ri 6/07 e 9/09)
- Certificato di Agibilità rilasciato il 21/4/2010 prot. 4581

Osservazioni

Come riportato anche nell'atto di provenienza (capitolo 6.1.) si fa riferimento anche alla costituzione di vincolo in forza di atto in data 25/7/2007 notaio dr. Sergio Bucchini rep. 47259/14133 trascritto alla Conservatoria di Pavia il 2/8/2007 ai n.ri 19610/11295 (cessione volumetria a favore terreno Fg. 10 mapp. 505).

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI – Lotto unico (corpi A-B)

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** degli immobili pignorati nel loro stato di fatto (Lotto unico corpi A-B).

8.2. Valutazione Lotto unico (corpi A-B) – immobili liberi intera proprietà

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
A	appartamento con area	59,00	€ 92.000,00
B	box	20,00	€ 18.000,00
Totale valutazione immobili liberi			€ 110.000,00

N.B. valutazione a corpo già dedotta dei costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3) e dell'importo per spese condominiali ordinarie insolute relative all'ultimo biennio (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione Lotto unico (corpi A-B) – immobili occupati intera proprietà

Non ricorre il caso

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



riduzione del valore del 5% per
assenza di garanzie per vizi: - € 5.500,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.) già dedotte

spese condominiali ordinarie insolute
relative all'ultimo biennio a carico dei
futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.): già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico (corpi A-B) – immobili liberi intera proprietà

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

Lotto unico	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
A	appartamento con area	€ 92.000,00	€ 87.400,00
B	box	€ 18.000,00	€ 17.100,00
Totale prezzo base d'asta immobili liberi			€ 104.500,00

8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico (corpi A-B) – immobili occupati intera proprietà

Non ricorre il caso.

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 16 Dicembre 2024

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- all. 1 – mappa e visura N.C.T.
- all. 2 – visure e planimetrie N.C.E.U. subb. 704 e 713 + elaborato
- all. 3 – planimetria stato di fatto (con indicazione arredo fisso da ripristinare)
- all. 4 – fotografie
- all. 5 – titolo e nota trascrizione compravendita 2010
- all. 6 – nota trascrizione compravendita 2007
- all. 7 – nota trascrizione costituzione di vincolo 2007
- all. 8 – nota iscrizione ipoteca 2010 e annotazione rettifica 2012
- all. 9 – pratiche edilizie
- all. 10 – certificati anagrafici
- all. 11 – situazione condominiale
- all. 12 – regolamento di Condominio e tabella
- all. 13 – inquadramento di zona

