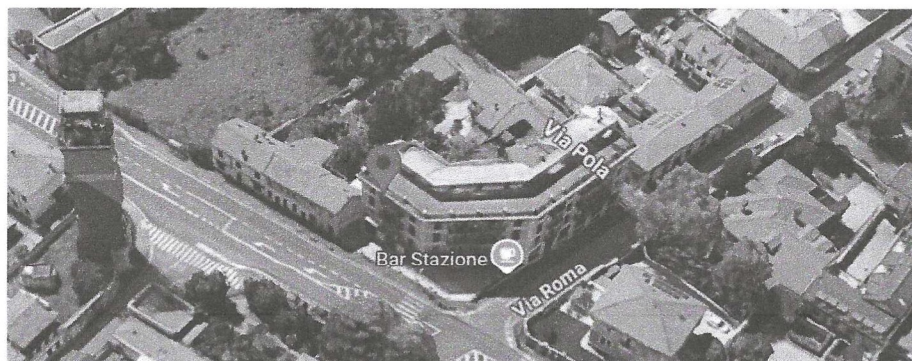


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 175 /2024

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3)
piena proprietà di magazzino
in Nerviano (MI) – via Roma 1



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICO – LOTTO 2

Dati Catastali

Beni in Nerviano (MI) – via Roma 1

Corpo a)

Categoria: C/2 [magazzino]

Dati Catastali: - foglio 16, particella 31, subalterno 101

Corpo b)

Categoria: C/2 [magazzino]

Dati Catastali: - foglio 16, particella 31, subalterno 102

Stato occupativo

Liberi (ingombri di cose)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 100.000,00



LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nerviano (MI) magazzino al piano seminterrato oltre servizio, con accesso pedonale da via Roma 1 e carrabile da via Pola, a parte di complesso condominiale. Unità immobiliare unita con l'unità adiacente identificata al sub. 102

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile di

proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue: (all. 7)

Intestati:

- **A**
proprietà per 3/4
- proprietà per 1/4

dati identificativi: Foglio: 16 Particella: 31 Sub.: 101

dati classamento:

cat. C/2 classe 5 consistenza 130 mq Sup. cat.: 129 mq R.C. Euro 187,99

Indirizzo: VIA ROMA n. 1 Piano S1;

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 30/11/1985 Pratica n. 1259643 in atti dal 20/12/2001 COSTITUZIONE (n. 46446.1/1985)
- VARIAZIONE del 21/03/2018 Pratica n. MI0128831 in atti dal 21/03/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (acquisizione planimetria)

Mappali Terreni Correlati: Foglio 16 - Particella 31

Scheda catastale: prot. 46446 del 30/04/1985

1.4. Coerenze



Terrapieno (Strada Statale del Sempione n. 33), proprietà al sub. 701, cortile comune, proprietà al sub. 102

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

- Da visura catastale l'immobile risulta intestato per $\frac{3}{4}$ del diritto di proprietà a [redacted] madre della debitrice eseguita. La madre è deceduta in data 06/09/2019.

CORPO: B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Nerviano (MI) magazzino al piano seminterrato, con accesso pedonale da via Roma 1 e carrabile da via Pola, a parte di complesso condominiale. Unità immobiliare unita con l'unità adiacente identificata al sub. 101

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di piena proprietà dell'immobile di

- [redacted] proprietà per $\frac{1}{1}$

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue: (all. 7)

Intestati:

- [redacted] proprietà per $\frac{3}{4}$
- [redacted] proprietà per $\frac{1}{4}$

dati identificativi: Foglio: 16 Particella: 31 Sub.: 102

dati classamento:

cat. C/2 classe 5 consistenza 68 mq Sup. cat.: 67 mq R.C. Euro 98,33

Indirizzo: VIA ROMA n. 1 Piano S1:

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 14/08/1979 Pratica n. 1260239 in atti dal 20/12/2001 COSTITUZIONE (n. 32362.1/1979)
- VARIAZIONE del 21/03/2018 Pratica n. n. MI0391795 in atti dal 08/10/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 133392.1/2018 - acquisizione planimetria)

Mappali Terreni Correlati: Foglio 16 - Particella 31



Scheda catastale: prot. 32362 del 04/08/1979

1.9. Coerenze

Terrapieno (Via Roma angolo Strada Statale del Sempione n. 33), proprietà al sub. 101, cortile comune, proprietà di terzi

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

- Da visura catastale l'immobile risulta intestato per $\frac{3}{4}$ del diritto di proprietà a "Alberti Clara", madre della debitrice esecutata. La madre è deceduta in data 06/09/2019.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: residenziale a traffico sovrallocale;

Tipologia prevalente: residenziale di due/quattro piani con edifici della prima metà del Novecento;

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi urbani e la piccola distribuzione commerciale;

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee da/per Milano, Legnano, San Vittore Olona, Gallarate e Strada Statale del Sempione su via Milano, antistante all'immobile oggetto di perizia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale a destinazione commerciale al piano terra (su via Milano bar tabacchi, articoli sportivi, kebab-pizza, cornetteria), residenziale nei piani superiori, magazzini al piano interrato; con accesso pedonale dalle vie Milano, Roma e Pola e carrabile dal cortile interno (via Pola).

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde;
- facciate: presente rivestimento lapideo nel basamento, intonacate in elevazione;
- accesso: da via Milano ai negozi, da via Roma alla scala condominiale che serve le unità residenziali, da via Pola al cortile interno e da qui ai magazzini al piano seminterrato e a scala e ballatoi che servono tutti i piani;
- ascensore: presente ascensore esterno che serve i ballatoi (di proprietà solo di alcuni condomini);
- portineria: assente;
- riscaldamento: centralizzato;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Al piano seminterrato numero due magazzini in fatto uniti, oltre servizio, Si accede ai beni direttamente dal cortile. I magazzini sono inoltre collegati con il negozio adiacente identificato con il sub. 701 (Lotto 2 della presente relazione) tramite due porte.

- esposizione: singola a sud e sud-ovest sul cortile interno;
- pareti: tinteggiate di colore bianco, presente rivestimento in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in marmette di graniglia e ceramica;
- infissi esterni: in metallo con vetro semplice (originari della casa);
- porte interne: con anta in legno tamburato;
- imp. elettrico: a vista;
- imp. idrico: parzialmente sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- imp. raffrescamento: presenti split con macchine nel cortile;
- servizio igienico: presenti wc e lavabo;
- altezza dei locali: m. 3,00 circa, presenti tubazioni a soffitto e travi ribassate che riducono l'altezza netta;
- condizioni generali: sufficienti (presente un'infiltrazione sul lato strada, presente passaggio condutture, condizioni sufficienti tenuto conto della destinazione a magazzino)

2.4. Breve descrizione della zona

La microzona è a carattere residenziale e commerciale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con presenza, nelle vicinanze, di servizi di supporto alla residenza e centri commerciali. Buoni sono inoltre i collegamenti di mezzi pubblici di superficie grazie alle linee di superficie che garantiscono il collegamento con Milano. Il territorio di Nerviano è attraversato dalla Strada Statale SS33 del Sempione (via Milano) che garantisce il collegamento con Milano, la tangenziale ovest e l'autostrada dei Laghi Milano Varese.

2.5. Certificazioni energetiche:

Con accesso al catasto energetico lombardo in data 07/11/2024 non è stato rinvenuto nessun certificato

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non acquisita in ambito peritale (si consiglia la verifica degli impianti)

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato in data 11/10/2024, consentito dalla debitrice. Il bene risultava ingombro di cose ma libero.



3.2 Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come da comunicato dall'Agenzia delle Entrate registrata con numero 305855 e data 10/10/2024, non sono presenti contratti e/o comodati attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

per 1/1

Per la proprietà di $\frac{3}{4}$ in forza di **accettazione espressa di eredità**

atto in autentica notaio FRESCA FANTONI CARLA Repertorio 44621/30374 del 01/12/2021 trascritto a Milano 2 in data 09/12/2021 - Registro Particolare 119734 Registro Generale 175539

In morte di

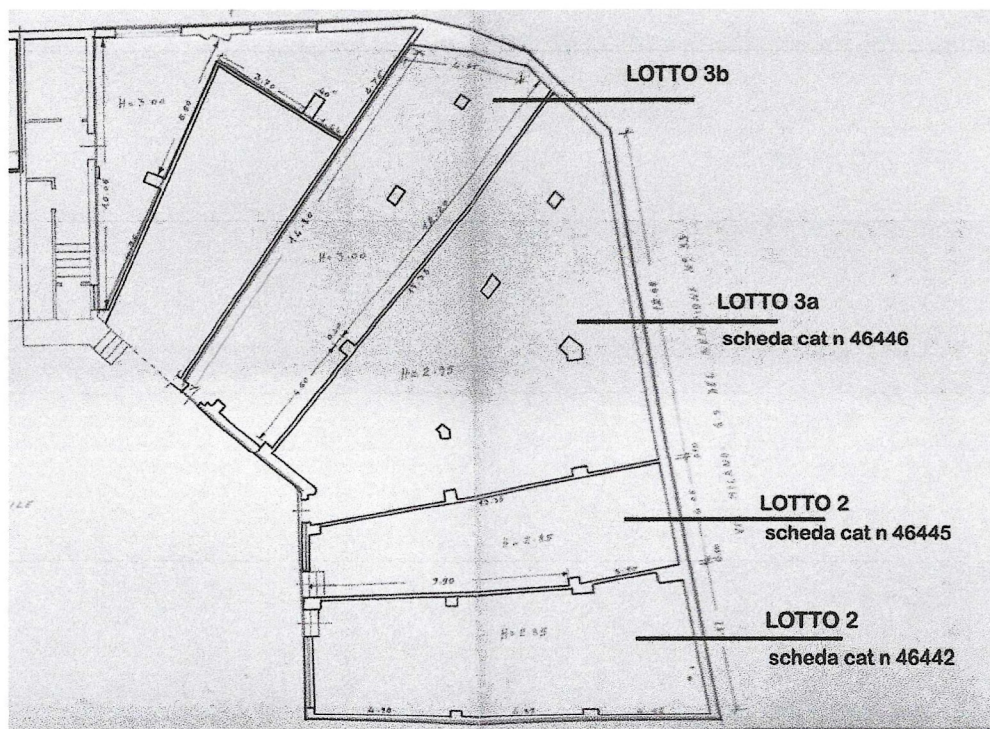
Per la proprietà di $\frac{1}{4}$ in forza di **Denuncia di Successione** a favore di

trascritta a Milano 2 in data 29/05/2015 - Registro Particolare 33843 Registro Generale 51030 e successiva Denuncia di Successione in rettifica trascritta a Milano 2 in data 21/03/2016 - Registro Particolare 18888 Registro Generale 29675

In morte di

Nota: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di Gaetano, si osserva però per quanto occorre che non è stato venduto una parte di beni caduti in successione.

4.2 Precedenti proprietari



Piano seminterrato. Stralcio da Concessione in Sanatoria n. 173/86 con indicati i lotti di cui al-



CORPO: A

- in forza di atto di compravendita in autentica notaio Paolo LOVISETTI di Milano Repertorio 176106/13049, del 01/10/1991 trascritto a Milano 2 in data 16/10/1991 - Registro Particolare 56707 Registro Generale 77384;

- in forza di atto di compravendita sopra generalizzato, sopra generalizzato, sopra generalizzato, acquistano la quota complessiva di 1/3 e quindi in parti uguali per la quota complessiva di piena proprietà dell'intero;

in autentica notaio Artidoro SOLARO di Milano Repertorio 103104, del 23/12/1993 trascritto a Milano 2 in data 13/01/1994 - Registro Particolare 1990 Registro Generale 2698;

Contro  sopra generalizzato  sopra generalizzato.

- in forza di atto di compravendita **no sopra generalizzata**, tra loro sposati in regime di comunione dei beni, acquistano la quota complessiva di $\frac{1}{2}$ e quindi in comunione per la quota complessiva di piena proprietà dell'intero;

in autentica notaio Oreste CIRILLO di Milano Repertorio 6003, del 06/02/2002 trascritto a Milano 2 in data 08/02/2002 - Registro Particolare 9372 Registro Generale 14498;

Contrc

- In opera generalizzata, un'ulteriore quota di 1/4 del bene è pervenuta in forza di una denuncia di successione del 26/05/2015 rep. 745/9990/13 trascritto a Milano 2 in data 29/05/2015 - Registro Particolare 33843 Registro Generale 51030;

Contro: _____ in Busto Arsizio il 16/12/1937 e deceduto il 04/11/2012

Eventuali note: il Sig. _____ documento è identificato con due differenti codici fiscali _____, oltre in alcuni atti è identificato solo con nome, cognome e data di nascita (no codice fiscale).

CORPO: B

- Al ventennio il bene era di proprietà di **nika** sopra generalizzato

in forza di atto di compravendita in autentica notaio Paolo LOVISETTI di Milano repertorio n. 201467/15639 in data 11/05/1993, trascritto erroneamente a Milano 1 in data 21/05/1993 Registro Particolare 12251 18088, nonché successiva nota presentata a Milano 2 in data 29 /11/2001 Registro Particolare 81967 Registro Generale 131828



- Atto di compravendita sopra generalizzato e contro sopra generalizzata la quota complessiva di $\frac{1}{2}$ è pervenuta
in forza di atto di compravendita in autentica notaio Oreste CIRILLO di Milano Repertorio 6003, del 06/02/2002 trascritto a Milano 2 in data 08/02/2002 - Registro Particolare 9372 Registro Generale 14498;
Contro Atto di compravendita sopra generalizzato e contro sopra generalizzata
- Atto di compravendita sopra generalizzata, un'ulteriore quota di $\frac{1}{4}$ del bene è pervenuta in forza di denuncia di successione del 26/05/2015 rep. 745/9990/13 trascritto a Milano 2 in data 29/05/2015 - Registro Particolare 33843 Registro Generale 51030;
Contro Atto di compravendita sopra generalizzata e contro sopra generalizzata

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dai certificati notarili in atti, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano con ricerca per immobile, in data 29/10/2024 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- ☐ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- ☐ **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- ☐ **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- ☐ **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

☐ Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta il 24/11/2016 - Registro Particolare 25129 Registro Generale 133583 derivante da DECRETO INGIUNTIVO Repertorio 8280 del 17/03/20160

a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma

Contro Atto di compravendita sopra generalizzata per la quota di $\frac{1}{1}$ dei beni di cui al Lotto 2 e di $\frac{3}{4}$ dei beni di cui al Lotto 2 e contro Atto di compravendita sopra generalizzata per la quota di $\frac{1}{4}$ dei beni di cui al Lotto 2 della presente relazione, per la quota complessiva di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

Annotata per restrizione di beni relativa a u.i. estranea alla presente procedura



Ipoteca giudiziale iscritta il 25/09/2023 - Registro Particolare 21962 Registro Generale 125961 derivante da VERBALE DI CONCILIAZIONE OMOLOGATO Giudice di Pace Repertorio 43 del 13/01/2023

a favore di Condominio Pola di Nerviano

senza procedura.

□ **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/05/2017 rep. 15474 trascritto il 14/06/2017 - Registro Particolare 45722 Registro Generale 71039 contro *Condominio Pola di Nerviano* sopra generalizzata per la quota di 1/1 dei beni di cui al Lotto 3 e ai ¼ dei beni di cui al Lotto 3 e contro *Condominio Pola di Nerviano* sopra generalizzata per la quota di ¼ dei beni di cui al Lotto 3 della presente relazione, per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

In favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma

Annotata per restrizione di beni relativa a u.i. estranea alla presente procedura

Nota: Il pignoramento ha generato la procedura esecutiva immobiliare RG n. 1295/2017 nell'ambito della quale è stato venduto un lotto dei tre periziati che ha soddisfatto l'intera situazione debitoria, la procedura è stata quindi estinta.

Pignoramento del 17/02/2024 rep. 2503 trascritto il 13/03/2024 - Registro Particolare 22983 Registro Generale 31997 contro *Condominio Pola di Nerviano* sopra generalizzata per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

In favore di Condominio Pola di Nerviano

□ **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo *Studio Colombi Manuela* di Legnano che ha fornito i dati di seguito riportati, integrati dall'acquisizione degli atti di provenienza.

Regolamento di condominio registrato allegato all'atto in autentica notaio Espedito Claudio Cristofaro di Bollate Repertorio 1939, del 19/09/1979 trascritto a Milano 2 in data 03/10/1979 - Registro Particolare 40258 Registro Generale 49191

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: corpo A 19,6 corpo B 17,07

6.1 **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/09 al 31/08

Spese ordinarie annue di gestione immobile approssimativamente euro 550,00 come da preventivo 2024/2025

Spese condominiali non pagate alla chiusura dell'esercizio 2022/2023 (riferite a tutte le unità immobiliari): da consuntivo 2022/2023 circa euro 26.000 per lo più ascrivibili a due sofferenze di cui una alla presente causa.

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nessuna comunicata

Cause in corso: solo la presente;



Eventuali problematiche ulteriori: nessuna comunicata

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 insolute 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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Costituiscono parti comuni dello stabile –tra gli altri– al piano terreno e quota Strada Statale del Sempione, la zona antistante dei negozi a copertura del piano sottostante.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile (presente rampa di ingresso interna all'unità)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Nerviano (MI) e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 24/08/2024 ed effettuato l'accesso in data 17/09/2024.

6.4 Pratiche edilizie :

- Licenza Edilizia n. 35/62 del 19/04/1962, per la costruzione dello stabile
Permesso di abitabilità in data 09/07/1963
- Concessione in Sanatoria n. 173/86 prot. 3649/86, domanda in data 28/03/1986, relativa alla costituzione delle unità immobiliari al piano seminterrato
- Comunicazione lavori, pratica n. 134/1991 prot. 23185 del 21/11/1991, per la formazione di un bagno al sub .101

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo le unità immobiliari risultano conformi rispetto alla documentazione grafica depositata ad eccezione dell'apertura delle due porte di collegamento tra il sub. 101 e il sub. 701 (Lotto 3 e Lotto 2) e tra i subb 101 e 102 (corpo A e B).

Per sanare l'abuso le aperture andranno chiuse oppure dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria. Per la presentazione della pratica edilizia andrà incaricato un tecnico abilitato.

Costi. Per l'incarico ad un tecnico e il pagamento dell'oblazione si calcola un costo approssimativo di euro 2.500

6.6 Conformità catastale

Al sopralluogo le unità immobiliari NON risultano conformi rispetto alla documentazione catastale depositata:

- L'intestazione della visura catastale non è aggiornata



- Le due unità risultano separate e nel sub. 101 non è indicato il servizio con bagno e anti-bagno. Inoltre le dimensioni indicate nelle pratiche edilizie differiscono da quelle della scheda catastale.

Andrà quindi presentato un aggiornamento catastale previo incarico ad un tecnico.

Costi. Si ipotizza un costo orientativo di 1000 euro

8 CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le misurazioni indicate nelle pratiche edilizie acquisite ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
corpo A sub 101	mq.	140,0	100%	140,0
corpo B sub 102	mq.	82,0	100%	82,0
		222,0		222
		mq. lordi		mq. commerciali

note: All'accesso gli ambienti si presentavano ingombri di cose, è stato quindi possibile prendere delle misure campione ma non effettuare delle rilevazioni esaustive. Il rilievo eseguito è stato quindi integrato con le misure riportate nelle pratiche edilizie più sopra richiamate (Concessione in Sanatoria n. 173/86 interpolata con Comunicazione lavori, pratica n. 134/1991) che comunque hanno delle incongruenze, per cui la superficie sopra indicata non ha valore certificativo ma orientativo.

9 STIMA

8.1 Criterio di stima

La sottoscritta dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i seguenti elementi: - l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità; - la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione; - il sistema costruttivo e la tipologia edilizia; - le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni; - le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso; - le condizioni di conformità ai parametri igienico-edilizi/urbanistici;

Si effettua una ricerca sui valori dichiarati nelle compravendite e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate dal 1 gennaio 2020 fino a luglio 2024. Dai dati raccolti si riscontra un mercato immobiliare attivo per la funzione residenziale, ma nella zona si riscontra un numero troppo esiguo di compravendite con categoria catastale C2. Si allarga quindi l'intorno urbano oggetto di interrogazione e nel raggio di 500 mt l'esito è analogo. Non disponendo quindi di un campione sufficiente si acquisisce il valore pubblicato dall'Agenzia del Territorio, inoltre tenuto conto della dimensione e dello stato manutentivo dei beni si allinea la valutazione al valore più basso.

€ 500 x 222 mq = € 111.000



Il valore del bene così definito, può essere considerato 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 d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE

- o Bollettino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- o valori dichiarati nelle compravendite
- o Compravendite di immobili comparabili

Uffici Comunali

Portale delle vendite giudiziarie

Annunci immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Magazzini – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 650 (Euro/mq)

8.3 Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Valore Complessivo	Valore diritto
Negozi	C1	€ 111.000,00	€ 111.000,00
totale lotto			€ 111.000

Adeguaenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• VALORE LOTTO 003	€ 111.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.550,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative :	-€ 3.500,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 1.100,00
• Spese straordinarie condominiali deliberate	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 100.850,00
valore arrotondato	€ 100.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : -

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 perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

LOTTO 3

1. Il piano interrato del sub. 701 (Lotto2) è collegato tramite due porte con l'unità immobiliare adiacente, identificata catastalmente con il sub. 101; quest'ultima è a sua volta collegata direttamente con il sub. 102 (corpi A e B del Lotto 3 della presente relazione). Vista la consistenza dei beni e valutato il mercato immobiliare della zona, per facilitare la vendita si è ritenuto utile costituire due lotti, la sottoscritta però si rimette al parere del GE.
2. Da visura catastale gli immobili risultano intestati anche a _____", madre della debitrice esecutata. La madre è deceduta in data 06/09/2019
3. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte c _____, si osserva però per quanto occorra che _____ venduto una parte di beni caduti in successione.
4. All'accesso gli ambienti si presentavano ingombri di cose, è stato quindi possibile prendere delle misure campione ma non effettuare delle rilevazioni esaustive. Il rilievo eseguito è stato quindi integrato con le misure riportate nelle pratiche edilizie già richiamate (Concessione in Sanatoria n. 173/86 interpolata con Comunicazione lavori, pratica n. 134/1991) che comunque hanno delle incongruenze, per cui la superficie commerciale e lorda indicata non ha valore certificativo ma orientativo.
5. Il sign. _____ i documenti è identificato con due differenti codici fiscali: _____ in alcuni atti è identificato solo con nome, cognome e data di nascita (no codice fiscale).

Null'altro da segnalare



ALLEGATI LOTTO 3

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email o PEC/email.

La presente relazione si compone di 14 pagine oltre copertina e allegati

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 11/11/2024

I'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

