
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da –

contro:

N° Gen. Rep. **1054/2017**
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Claudio Maria Valentini
Email: valentiniarch@gmail.com
Pec: valentini.8986@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vincenzo Monti n. 17 - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 29

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 18, particella 415, subalterno 29

2. Possesso

Bene: Via Vincenzo Monti n. 38 (catastalmente n 17) - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 29

Corpo: A

Possesso: libero per la procedura

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vincenzo Monti n. (catastalmente 17) - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub.29

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vincenzo Monti n. (catastalmente 17) - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 29

Corpo: A

Creditori Iscritti:
[REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Vincenzo Monti n. 38 (catastalmente 17) - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 29

Corpo: A

Altri Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vincenzo Monti n. 38 (catastalmente 17) - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub.29

Corpo: A

Misure Penali: nessuna rilevabile dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vincenzo Monti n. 38 (catastalmente 17) - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub. 29

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Vincenzo Monti n. 38 (catastalmente 17) - Corsico -20094 (MI)

Lotto: 001 - sub.29

Prezzo da libero: € 78.000,00

Prezzo da occupato: € 62.400,00



Unità immobiliare a residenziale in **Corsico (MI)**

Via Vincenzo Monti n. 38 (catastalmente 17) - Corsico -20094 (MI)

Premesse:

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Vincenzo Monti n. 38 (catastalmente 17) - Corsico - 20094 (MI) posta al piano secondo di fabbricato tipo condominiale, composta da due locali oltre servizio. Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto**Proprietà** [REDACTED]

2 Pignoramenti gravanti sulla quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**Intestazione:****Proprietà** [REDACTED]**Descrizione:****Comune di Corsico**

Abitazione di tipo popolare: Fg. 18, Mapp. 415, Sub. 29, Cat A/4, - classe 5, consistenza vani 3 - sup. catastale totale 59 mq, totale escluse aree scoperte 59 mq - rendita € 209,17 – Via Vincenzo Monti n. 17 – piano 2-S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 19/05/2004 protocollo n. MI0336518 in atti dal 19/05/2004 variazione di toponomastica (n. 336500.1/2004)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità immobiliare come scheda catastale: Via Vincenzo Monti, altra unità, pianerottolo comune, altra unità, via Dante.

Coerenze della cantina come da rogito: Via Dante, altra cantina, corridoio



comune, altra cantina.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (29.06.2018) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 20/11/1939 in quanto la camera da letto è stata suddivisa in due porzioni di cui una con funzione di disimpegno, il bagno è stato creato con la fusione di latrina e cucina, il disimpegno di ingresso è stato ribassato. Si riporta inoltre che il vano cantina di pertinenza non è sufficientemente coerenziato.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/11/1939 estratta dallo scrivente in data 07.06.2018, visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata si trova in Via Vincenzo Monti n. 38 (catastalmente 17) a Corsico, zona centro storico a carattere prevalentemente residenziale. Si colloca all'interno di un grande edificio ad abitazioni a forma di elle di tipologia a ballatoio.

La zona è posta ad est della Via Vecchia Vigevanese che costeggia il Naviglio e costituisce il prolungamento della Via Ludovico il Moro di Milano, è caratterizzata da una medio/alta densità edilizia a carattere residenziale di tipo economico con costruzioni tipo multipiano edificate un'epoca diverse fino agli anni 60/70' Del secolo scorso.

Area urbanistica:

a traffico di attraversamento con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Tangenziale ovest di Milano garantisce il collegamento alla rete autostradale

Trasporto pubblico Autobus

Linea Z553 - Andata/ritorno Abbiategrasso - Milano

Linea Z554 - Andata/ritorno Milano - Abbiategrasso

Linea 64 - Q.re Lavagna (Corsico) - Quinto Romano

Linea 321 - Milano (Bisceglie M1) - Buccinasco - Assago (Forum M2)

Linea 322 - Milano (Bisceglie M1) - Cesano Boscone

Linea 325 - Corsico P.zza Europa - Romolo M2

Linea 327 - Bisceglie M1 - Trezzano s.N Q.re Zingone

Treni: Linea S9 - Albairate/Vermezzo-Seregno con la fermata Corsico

Servizi offerti dalla zona:

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



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Abitazione [A4] sita in Via Vincenzo Monti n. 38 – Corsico

Lo scrivente, congiuntamente al Custode nominato Avv. Luca Salati, ha effettuato il sopralluogo in data 06 giugno 2018 alla presenza dell'esecutato Sig. L. [REDACTED]. L'immobile è risultato occupato dalla moglie e dalla figlia dell'esecutato. L'immobile si è presentato in stato di manutenzione e conservazione nella norma.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha appurato che non risultano contratti di locazione per l'immobile in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate e risposte degli uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione notarile al ventennio in atti, facente stato al 19.05.2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 24.10.2018, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

no

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Milano 2 in data 03.11.2009 ai nn. 148333/29834 atto del

29.10.2009 rep. 160910/18723 a rogito [REDACTED] di

Rozzano, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per

proprietà per 1/1 e gravante sulla piena proprietà dell'immobile in

oggetto correttamente identificato

Importo capitale: € 50.000,00

Importo complessivo € 100.000,00

Tasso interesse annuo 5,05%

Durata: anni 10



Ipoteca Giudiziale – derivante da decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano 2 in data 08.09.2017 ai nn. 107878/20064** atto del 10.03.2017 rep. 8493 atto del tribunale di Milano, a favore di " [REDACTED]
[REDACTED] per proprietà per 1/1 e gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato
Importo capitale: €. 5.655,95
Importo complessivo €. 16.000,00
Spese €. 10.344,05

4.2.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13.04.2017 rep. 17204 **trascritto a Milano 2 il 16.05.2017 ai nn. 57380/37369** promosso da [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1 e gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato.

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 06.10.2017 rep. 39282 **trascritto a Milano 2 il 10.01.2018 ai nn. 3437/2252** promosso da " [REDACTED]
[REDACTED] per proprietà per 1/1 e gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetico - aggiornata alla data del 24.10.2018)

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese scadute:

A seguito di comunicazioni telefoniche e via mail, si riporta quanto ricevuto al 21.07.2018 e 05.12.2018 dall'amministrazione del condominio di Via Vincenzo Monti n. 38, "La Cà Nostra", Studio Eleonora Veneroso, come segue:

- Spese ordinarie medie annue ammontano a: € 710,00 circa;
- Pendenze verso il Condominio gestione 2017/18 € 1.177,22
- Millesimi di proprietà 10,17

A seguito di solleciti telefonici e via mail durante i mesi di ottobre e novembre 2018 al fine di ottenere l'aggiornamento corretto delle pendenze condominiali e maggiori informazioni in merito alle spese per interventi di manutenzione straordinaria, lo scrivente ha appreso che durante l'assemblea straordinaria del 20.09.2018 nulla è stato deliberato in merito alle opere di rifacimento di facciate, tetto e balconi e che l'amministratore Eleonora Veneroso è dimissionaria ed il nome del nuovo amministratore non è ancora stato comunicato.



L'amministratore ha fornito copia del regolamento di condominio alla cui lettura si rimanda.

(all. A: carteggio mail, copia Regolamento di Condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo è risultato non dotato a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile al ventennio in atti, facente stato al 19.05.2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' eseguita e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 24.10.2018, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all' eseguitato [REDACTED] per proprietà per 1/1, per acquisto atto del 25.01.2007 rep. 132793/14237 a rogito [REDACTED] di Rozzano, **trascritto a Milano 2 in data 07.02.2007 ai nn. 18898/9711**, da Giurano Filippo come segue:

" in Comune di Corsico, Via Vincenzo Monti 38 (catastalmente 17) appartamento al piano secondo della scala B composto da due locali e servizi con annessa un cantina al piano seminterrato"

Prezzo convenuto: Euro 140.000,00

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

(all. B: copia semplice atto di provenienza richiesto alla Conservatoria di Milano2)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

6.2.1. A [REDACTED] il bene era pervenuto per acquisto della nuda proprietà effettuato con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] Corsico del 13.04.2000 n. 72.641/11.123 rep. **trascritto a Milano2 il 11.05.2000 ai nn. 44501/30414** e consolidazione dell'usufrutto a seguito di decesso di [REDACTED]
[REDACTED]



A [REDACTED] il bene pervenne per titoli anteriori al ventennio, con atto a rogito [REDACTED] del 23.10.1986 **trascritto a Milano2 il 14.11.1986 al n. 73960/53185**

(note di trascrizione allegate sotto B)

Continuità delle trascrizioni al ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, all'inizio degli anni 30? Del secolo scorso.

A seguito di istanza accesso atti, inoltrata al Comune di Corsico, si è rinvenuto quanto segue, come rinvenuto su una dichiarazione rilasciata dal Comune in data 18.12.1972:

-Licenza edilizia di Costruzione del 08.07.1930

-Autorizzazione di abitabilità del 31.01.1931

(allegati sotto C: istanza accesso atti, dichiarazione del Comune di Corsico)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (29.06.2018) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale del 20/11/1939 in quanto il bagno è risultato più grande comprendendo la porzione latrina e la contigua porzione cucina, il disimpegno di ingresso è stato ribassato e la camera da letto è stata suddivisa in due porzioni, di cui una priva di finestra attraverso la creazione di nuova partizione in cartongesso. Si riporta inoltre che il vano cantina di pertinenza non è sufficientemente coe-renziato

Rispetto ai tipi grafici del titolo edilizio abilitativo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente in quanto il disimpegno di ingresso è stato ribassato e la camera da letto è stata suddivisa in due porzioni, di cui una priva di finestra attraverso la creazione di nuova partizione in cartongesso.

L'eventuale futuro acquirente per sanare le difformità dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di pratica edilizia a sanatoria al Comune di Corsico con contestuale aggiornamento catastale con il corretto inserimento del vano cantina pertinenziale.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni e aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00 circa. Fatto salvo diverse determinazioni degli uffici preposti del settore edilizia del comune di Corsico.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è azzonato secondo il PGT di Corsico in zona tessuto urbano consolidato residenziale a media densità TUC cr2,

Descrizione: Corpo A

L'unità è posta in un fabbricato realizzato all'inizio degli anni 30' del secolo scorso appartenente alla tipologia ultrapopolare, tipica delle case per lavoratori dell'epoca con distribuzione a ballatoio di quattro piani fuori terra, a forma di elle sviluppato attorno ad un'ampia corte. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate nei



colori verde e grigio con presenza di fasce marcapiano a cemento decorativo grigio. Le facciate interne sono caratterizzate dai corpi scala aggettanti e ballatoi con parapetti a balaustra con colonnine di cemento. Il cortile interno è sistemato a ghiaietto con presenza di piccoli spazi verdi. L'accesso carraio avviene sempre da via Vincenzo Monti tramite cancello metallico a disegno semplice a doppio battente. La scala di distribuzione ai piani presenta pedate in beola grigia e parapetto metallico a disegno semplice.

La proprietà pignorata è posta al piano secondo con accesso dal corpo scale posto in posizione d'angolo interno alla corte condominiale.

Ha doppio affaccio d'angolo verso Via Vincenzo Monti e la Via Dante.

È composta da un piccolo disimpegno di ingresso, un locale di soggiorno con angolo cottura, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia), una camera dotata di anticamera. Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza che presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, porta in legno, dotata di piccola finestra.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 54,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 59,00 circa

Altezza interna 326 cm circa

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura condizioni: nella norma
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: nella norma
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	rivestimento in piastrelle di ceramica di formato rettangolare fino a 200 mt circa, ubicazione: bagno condizione: nella norma
	rivestimento in piastrelle di ceramica di formato quadrato fino a 150 mt circa, zona cottura condizione: nella norma
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica a formato quadrato ubicazione: soggiorno e bagno In parquet nella camera da letto e relativa anticamera condizioni: nella norma
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre in alluminio bronzato con vetro camera protezione: persiane grigliate in legno verniciato condizioni: modeste
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente a struttura tamburata con finitura tipo noce liscio mancante fa camera e anticamera



	condizioni: nella norma
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: del tipo blindato pannellata sui due lati condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista da revisionare certificazioni: non rinvenute
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente, certificazioni non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	del tipo a split
<i>Acqua calda Sanitaria (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in soggiorno/cucina condizioni: nella norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in soggiorno/cucina condizioni: nella norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica diffusori: termosifoni in ghisa.
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	intonaco, tinteggiatura e porzioni a cemento decorativo condizioni: <u>con segni di vetustà e con porzioni assai ammalorate</u>
<i>Struttura fabbricato:</i>	laterizio
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a doppio battente in alluminio e vetro condizioni: nella norma
<i>Cortile interno:</i>	pavimentazione a ghiaietto condizioni: modeste
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	nella norma.
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	modeste

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	Parametro	Superficie reale <u>circa</u>	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	52,30	100%	52,30
Cantina di pertinenza	Sup. lorda di pavimento	7,20	25%	1,80

TOTALE	59,50	54,10
		Arrotondata 54,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia –
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018
 - Codice zona B1- Corsico, zona centrale, Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza



Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi:

A – Sub. 29

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo popolare [A4]	54,00	€ 1.600,00	€ 86.400,00
TOTALE	54,00	€ 1.600,00	€ 86.400,00

Valore corpo	€ 86.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: sub. 29		54,00	€ 86.400,00	€ 86.400,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 4.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00



Pendenze Condominiali circa come ricevute dall'amministrare per la sola gestione 2017/2018 - € 1.177,22

Giudizio di divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 77.902,78
Arr. € 78.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 62.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 78.000,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 05 dicembre 2018

l'Esperto nominato
arch. Claudio Maria Valentini

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A,

-ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; carteggio mail con amministratore di condominio, copia Regolamento di Condominio

Allegato B

- Nota di trascrizione dei pignoramenti;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 24.10.2018, sintetici + note;
- Copia semplice atto di provenienza, note di trascrizione;

Allegato C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- *certificazione del comune di Corsico, stralci tipi grafici.*

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Comunicazione invio perizia alle parti

