

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMM.RI

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE

UBI BANCA S.p.a.

R.G.E.1237/2018

+

R.G.E. 2261/2014

GIUDICE Dott. Giacomo Puricelli
Custode giudiziario Avv. Gian Marco Rubino

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Elisabetta Dirceo

Ordine architetti Genovan. 2514 – Consulenti Tribunale Milano n.13346

Studio via Maiocchi-12 - Milano - Tel. 02 29537074- 3487593470

E mail: elisabetta.dirceo@tiscali.it

GIURAMENTO

In data 09/10/2018 l'esperto, ha prestato giuramento ed accettazione dell'incarico, con invio telematico alla Cancelleria. Alla presente relazione viene allegata la nomina dell'esperto e il quesito posto dal G.E., comprensivo della nomina del custode (ved. all. n. 1)

**Bene immobile sito nel Comune di Milano
in Via Vittorio Emanuele Orlando n. 38**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI ESECUSTATI:

Proprietà per la quota di 1/2 in capo a _____ e per la quota di 1/2 in capo a _____
Antonio, in comunione dei beni degli immobili siti nel Comune di Milano (MI) in Via Vittorio Emanuele Orlando n. 38, appartamento sito al piano rialzato, più cantina di pertinenza al piano interrato.

L'appartamento è composto da un ingresso, un disimpegno di distribuzione, una cucina abitabile con balcone, un bagno, una camera singola, due camere doppie e due ripostigli. La cantina è sita al piano interrato.

Il portoncino di accesso all'immobile è situato nell'androne d'ingresso del condominio, sul lato destro.

L'accesso è avvenuto unitamente al custode Avv. Gian Marco Rubino, ed in presenza della Sig.ra _____

La superficie dell'appartamento presa in esame è la superficie commerciale, che risulta essere di mq 113,61, compreso l'area su cui insistono i muri al 100% di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area dell'appartamento al 100% della sua superficie reale, l'area dei balconi al 30% della loro superficie reale; l'area del vano cantina/locale sgombero al 25% della sua superficie reale.

La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

Identificazione del bene esecutato come risulta dall'Agenzia del Territorio (Catasto), comune di Milano:

Intestazione Catastale Attuale:

L'esperto fa presente quanto segue: nella sotto riportata visura storica per immobile gli esecutati risultano entrambi proprietari per la quota di 1000/1000. La qualcosa non può essere in fatto in quanto dal titolo di provenienza a rogito notaio Luciano Quaggia, reperito dalla scrivente, risultano che il bene è in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni. Pertanto non si può altro pensare a un refuso prodotto dal catasto.

_____ risulta
proprietaria per la quota intera 1000/1000 (vedi paragrafo precedente) e _____

_____ risulta proprietario per
la quota intera 1000/1000 (vedi paragrafo precedente) in comunione dei beni come dalle visure storiche per l'immobile, allegate alla presente con relative planimetrie ed estratto mappa il tutto reperito dall'esperto (ved. all. 2).

Identificazione catastale degli immobili:

Fg. 648, Mapp. 143, Sub 73; Zona censuaria 3; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 7; piani S1-T, Superf. Catastale 113 mq Rendita € 939,95;

Coerenze Appartamento:

Da Nord in senso orario: Nord appartamento di terzi e androne comune; Est Via Vittorio Emanuele Orlando, Sud Via Feraboli; Ovest cortile comune.

Coerenze cantina:

Da Nord in senso orario: enti comuni, cantina di terzi, enti comuni, corridoio comune di accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA DELLO STABILE E DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:

L'immobile è sito nel quartiere Missaglia, quartiere a prevalente edilizia residenziale pubblica convenzionata, posto alla periferia Sud di Milano.

Costruito dallo IACP di Milano tra il 1968 al 1972.

Venne costruito in un'area compresa fra i quartieri Chiesa Rossa e Gratosoglio, consolidando così la presenza edilizia pubblica lungo la direttrice di via dei Missaglia.

E' composto da lunghi fabbricati in linea, costituiti dalla ripetizione di un unico modulo base, comprendente appartamenti di tre o quattro locali.

I fabbricati sono disposti parallelamente tra loro, delimitando degli spazi centrali privati, sistemati a giardino, sotto i quali sono siti i posti auto interrati.

Sul lato esterno gli edifici sono serviti da una rete di strade pedonali.

L'immobile pignorato è al civico 38, primo portone che si incontra procedendo dalla Via Feraboli.

L'edificio è composto da nove piani fuori terra a destinazione residenziale ed uno interrato dove si trovano i vani cantine. Ad ogni piano ci sono due appartamenti.

Caratteristiche zona:

La zona è dotata di urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc); e **secondaria**, (allacciamenti ai servizi urbani, trasporti pubblici di superficie, scuola primaria e secondaria di primo grado, edifici di cultura religiosa etc).

I servizi pubblici, posizionati ai margini dell'insediamento, comprendono due aree commerciali, due aree di verde pubblico, un grande complesso scolastico ed alcuni edifici scolastici minori.

Il quartiere comprende complessivamente 1200 unità abitative, assegnate a riscatto.

E' servito dalla linea 2 (verde) della metropolitana, fermata Abbiategrasso, e dai mezzi di superficie tram linee 3 e 15.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali aventi le medesime caratteristiche costruttive, dotate di esercizi commerciali di vario genere con presenza anche della grande distribuzione.

3. STATO DI POSSESSO/GODIMENTO DEL BENE**Proprietà:**

All'atto del sopralluogo il bene era occupato dall'esecutata sig.ra _____ unitamente ai quattro figli.

L'esperto ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate di Milano 4 per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate di Milano ha inviato una dichiarazione ove risulta che NON è in essere alcun tipo di contratto registrato riguardante i beni esecutati, aventi come dante causagli esecutati (ved. all. n. 3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Separazione trascritta in data 15.05.2013 ai nn. 24701/18200

Sentenza di separazione legale n.974/2015 del 23.01.2015 Sezione Nona Civile Tribunale di Milano (dall'ispezione eseguita dall'esperto non risulta trascritta), con cui viene assegnata la casa coniugale alla § _____ l. all. n. 4)

4.1.3. Atti di asservimenti urbanistici: **Nessuno**; oltre a quanto attualmente previsto dal vigente PGT per la zona ove insistono gli immobili pignorati.

4.1.4Atti ablativi: **Nessuno**,

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti e a seguito di nuova ispezione eseguita dall'esperto riguardante gli immobili in oggetto (ved. Allegato n. 5):

4.2.1. Iscrizioni:

1) Iscrizione n. 36898/8940 del 11/09/1998 ipoteca volontaria iscritta a Milano in forza di mutuo a rogito Notaio Luciano Quaggia Rep. n. 167644 per complessive Lire 420.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 210.000.000 per la durata di anni 15, sul bene in oggetto a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. con sede a Genova e domicilio inotecario eletto non specificato C.F.: 00348170101. contro _____ e _____

la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

2) Iscrizione n. 2379/461 del 14/01/2003 ipoteca volontaria iscritta a Milano in forza di mutuo a rogito Notaio Sergio Ciancimino in data 10/01/2003, Rep. n. 12414, per complessivi € 260.000,00 a garanzia di un capitale di € 130.000,00 per la durata di anni 30, sul bene in oggetto, a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.a. con sede a Cuneo e domicilio ipotecario letto a Cuneo, Via Roma n. 13, C.F.: 01127760047, contro _____

ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

3) Iscrizione n. 52447/10253 del 14/09/2009 ipoteca legale iscritta a Milano in forza di atto di Equitalia Esatri S.p.a. in data 08/09/2009, Rep. n. 11790/68, per complessivi € 32.531,70 a garanzia di un capitale di € 16.265,85 sul bene in oggetto, a favore di Equitalia Esatri Spa con sede a Milano e domicilio ipotecario eletto in Viale dell'Innovazione 1/B, C.F.: 09816500152 contro _____

4.2.2. Trascrizioni:

4) Trascrizione n. 44265/32308 del 27.08.2014, in forza del verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 11/07/2014 n. 5023/2012, sul bene in oggetto, a favore di _____ contro _____

diritto di piena proprietà in regime di comunione legale.

5) Trascrizione n. 52176/36382 del 29/06/2018, in forza del verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 15/06/2018 n. 18047 sul bene in oggetto a favore di UBI BANCA S.p.a. con sede in Bergamo C.F.: 03053920165

_____ , ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

5. CONFORMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile in oggetto si trova all'interno del quartiere Missaglia, complesso immobiliare costruito dallo IACP di Milano tra il 1968 e il 1972 ed è situato al piano rialzato del civico n. 38, il primo che si incontra provenendo da via Feraboli. L'edificio si divide in 5 scale indipendenti, (n. civici 30-32-34-36-38), edificato in forza della Licenza per opere edilizie n. 3144/1968 + successive varianti Licenza per opere edilizie in variante n. 2441/1970 del 02/11/1970 atti 4885/52/E.P. 1970, Licenza

per opere edilizie in variante n. 296/1972 del 23/02/1972 atti 212396/19057/E.P. 1972. (ved. all. n. 6).

L'esperto segnala che non risulta presente negli atti edilizi il certificato di agibilità.

1 - Dal raffronto delle tavole di progetto presentate in Comune e lo stato di fatto non si è riscontrata alcuna difformità; lo stato di fatto è coincidente con quanto abilitato.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stato insolvenza rate condominiali

Si fa presente che l'appartamento pignorato fa parte di un condominio.

L'esperto ha fatto richiesta all'amministratore del condominio dello stato pagamento rate condominiali. L'amm.re ha inviato un'attestazione ove risulta che alla data del 06/05/2019 risultano posizioni debitorie per la gestione ordinaria 2017 pari a € 2.537,03 e per la 2018 pari a € 2.612,03. Inoltre l'importo dell'ultimo preventivo approvato, gestione ordinaria 2019, inerente al bene pignorato risulta pari a € 2.495,80; il tutto come dal documento inviato dall'amm.re (ved. all. n. 7).

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari:

ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà dei beni esecutato in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Luciano Quaggia da Milano in data 09/09/1998 n. rep. 167643, trascritto il 11/09/1998 ai nn. 25777/36897 da potere a Manno Domenico nato a Palermo 11/12/1928 C.F.: MNN DNC 28T11 G273Z e a Burchia Elisabetta nata a Palermo il 05.10.1933 C.F.: BRC LBT 33R45 G273I residenti a Milano.

7.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

A) In data 20/11/1992 a rogito notaio Dott. Davide da Rozzanon. rep. 3954 registrato a Milano il 09/12/1992 al n. 30205 serie 2A trascritto in data 19/12/1992 all'Ufficio del Territorio di Milano ai numeri 43328/28472, l'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Milano con sede in Milano, C.F.: 01349670156 vendeva a Manno Domenico nato a Palermo 11/12/1928 C.F.: MNN DNC 28T11 G273Z e a Burchia Elisabetta nata a Palermo il 05.10.1933 C.F.: BRC LBT 33R45 G273I residenti a Milano.

8. ATTI ABILITATIVI EDILIZI

Atti Abilitativi Edilizi:

Licenza per opere edilizie n. 3144/1968 del 29/08/1968 atti 113120/2244/E.P. 1968.

Licenza per opere edilizie in variante n. 2441/1970 del 02/11/1970 atti 4885/52/E.P. 1970.

Licenza per opere edilizie in variante n. 296/1972 del 23/02/1972 atti 212396/19057/E.P. 1972.

Abitabilità/Agibilità:

Non presente negli atti edilizi visionati;

Difformità:

Non sono state accertate difformità tra le planimetrie della licenza edilizia e lo stato dei luoghi.

Descrizione immobile esecutato

APPARTAMENTO:

L'immobile pignorato è sito nel quartiere Missaglia, si tratta di un quartiere di edilizia residenziale pubblica convenzionata di Milano, posto alla periferia meridionale della città.

Costruito dallo IACP di Milano tra il 1968 al 1972.

Venne costruito in un'area compresa fra i quartieri Chiesa Rossa e Gratosoglio, consolidando così la presenza edilizia pubblica lungo la direttrice di via dei Missaglia.

Il quartiere è composto da lunghi fabbricati in linea, costituiti dalla ripetizione di un unico modulo base, comprendente appartamenti di tre o quattro locali.

I fabbricati sono disposti parallelamente tra loro, delimitando degli spazi centrali privati, sistemati a giardino, sotto i quali sono siti i posti auto interrati.

Sul lato esterno gli edifici sono serviti da una rete di strade pedonali.

L'immobile pignorato è al civico 38, primo portone che si incontra procedendo dalla Via Feraboli.

L'edificio è composto da nove piani fuori terra a destinazione residenziale ed uno interrato dove si trovano i vani cantine. Ad ogni piano ci sono due appartamenti.

L'appartamento è composto da un ingresso, un disimpegno di distribuzione, una cucina abitabile con balcone, un bagno, una camera singola, due camere doppie e due ripostigli. La cantina è sita al piano interrato.

Il portoncino di accesso all'immobile è situato nell'androne d'ingresso del condominio, sul lato destro.

La superficie dell'appartamento presa in esame è la superficie commerciale, che risulta essere di mq 113,61, compreso l'area su cui insistono i muri al 100% di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area dell'appartamento al 100% della sua superficie reale, l'area dei balconi al 30% della loro superficie reale; l'area del vano cantina/locale sgombero al 25% della sua superficie reale.

La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

Intestazione Catastale Attuale:

L'esperto fa presente quanto segue che nella sotto riportata visura storica per immobile gli esecutati risultano entrambi proprietari per la quota di 1000/1000. La qualcosa non può essere in fatto in quanto da titolo di provenienza al rogito notaio Luciano Quaggia, reperito dalla scrivente, risultano che il bene è in proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni. Pertanto non si può altro pensare che a un refuso prodotto dal catasto.

risulta

 \

 proprietaria per la quota intera 1000/1000 (vedi paragrafo precedente) e

) risulta proprietario per

 la quota intera 1000/1000 (vedi paragrafo precedente) in comunione dei beni come dalle visure

 storiche per l'immobile, allegate alla presente con relative planimetrie ed estratto mappa il tutto

 reperito dall'esperto (ved. all. 2).

Identificazione catastale cespite:

Fg. 648, Mapp. 143, Sub 73; Zona censuaria 3; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 7; piani S1-T, Superf. Catastale 113 mq (escluse aree scoperte 112 mq) Rendita € 939,95;

Coerenze Appartamento:

Da Nord in senso orario: Nord appartamento di terzi e androne comune; Est Via Vittorio Emanuele Orlando, Sud Via Feraboli; Ovest cortile comune.

Coerenze cantina:

Da Nord in senso orario: enti comuni, cantina di terzi, enti comuni, corridoio comune di accesso.

L'esperto fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.

Foglio 648, Mappale 143 Sub 73- Appartamento

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano seminterrato - cantina	4,90	25%	1,23		
Piano rialzato abitazione	109,15	1	109,15		mediocre
Balconi	3,41	30%	1,02		
Spazi comuni	110,38	2%	2,21		
TOTALE Super. Commerciale			113,61		

Il perito estimatore riporta di seguito le descrizione e rifiniture del compendio pignorato:

Caratteristiche generali dello stabile:

(ved. foto 1, 2, 3, 4, 5, 6,7):

Fondazioni: Non è stato possibile accertare, si presume su plinti di fondazione;

Struttura portante: Telaio portante in c.a.;

Solai: In latero-cemento;

Muratura tamponamento: Doppia muratura;

Copertura: Copertura piana;

Portone fronte strada : Telaio in ferro e apertura a battente;

Impianto citofonico: Con video-citofono;

Ascensore: presente, l'edificio si sviluppa su nove piani fuori terra;

Lo stabile si presenta in medio stato d'uso.

Descrizione finiture appartamento:

(ved. foto 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, piano interrato e cantina 28, 29, 30, 31):

Distribuzione interna: l'ingresso si trova in posizione centrale, da una parte si trovano bagno e cucina abitabile dotata di balcone, dall'ingresso si può accedere direttamente al soggiorno e alla camera singola, dal lato opposto si trovano le camere doppie e i due ripostigli.

Portoncino accesso: E' del tipo blindato, con chiusura di sicurezza;

Impianto citofonico: Esiste la predisposizione per il videocitofono ma non è attivo;

Infissi interni: Sono a pannello cieco in legno del tipo tamburato,

Infissi esterni: Telaio in alluminio con doppi vetri, avvolgibili in ferro, con zanzariere e grate di sicurezza.

Tramezzi: Forati cm 8+ intonaco a civile + tinteggiatura, misura finita cm. 10/12;

Plafoni: Sono rifiniti con stabilitura + tinteggiatura color bianco;

Rivestimento bagno: Piastrelle in ceramica di color chiaro, fino ad altezza m. 2,10 circa con paraspigoli; resto altezza in traspirante bianco;

Rivestimento cucina: Piastrelle ceramica di colore chiaro, sul lato destinato agli elettrodomestici;

<i>Pavimenti :</i>	Pavimenti in ceramica in ingresso, bagno, cucina, corridoio; in parquet industriale posato a quadrotti nelle camere e soggiorno.
<i>Impianto elettrico:</i>	Sottotraccia. L'esecutata ha dichiarato di NON avere la certificazione dell'impianto, pertanto in assenza della certificazione, lo scrivente NON può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto;
<i>Impianto Idrico:</i>	Adduzione acqua sottotraccia, acqua calda per bagno e cucina mediante scaldabagno gas installato in cucina. Lo scrivente NON può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto, in quanto L'esecutata NON è stata in grado di produrre alcun tipo di certificazione, il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca idromassaggio con doccia integrata;
<i>Impianto riscaldamento:</i>	E' di tipo centralizzato per tutto il quartiere Gratosoglio – Missaglia;
<i>Impianto condizionamento:</i>	E' presente un impianto in pompa di calore Daikin in tre stanze (soggiorno e nelle due camere doppie);
<i>Esposizione appartamento:</i>	Doppio affaccio ad Est ed a Ovest.
<i>Altezza libera locali:</i>	Piano rialzato altezza libera locali h 2,79 m
<i>Vano cantina:</i>	Ampio per gli standard esistenti, di facile accesso con porta in ferro e chiusura con lucchetto, l'ascensore arriva al piano interrato.

L'appartamento si presenta in mediocre stato d'uso, si sono accertate tracce di umidità sul soffitto del bagno per una infiltrazione proveniente dal bagno soprastante. L'esecutata ha riferito che l'infiltrazione è risolta, ma deve essere ripristinato il soffitto. L'appartamento necessita di opere di ammodernamento per i vari locali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L'immobile residenziale viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni eseguite in loco per vendite similari, ovviamente tenendo presente l'esperienza dello scrivente, i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc) e i fattori estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, se esiste o meno il giardino-cortile, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario.

8.2. Fonti di informazioni

- * Ufficio del Catasto di Milano;
- * Ufficio Edilizia Privata del comune di Milano per la verifica della conformità edilizia;
- * Agenzie immobiliari del luogo e pubblicazioni del settore di compravendita immobiliare;
- * esperienza del perito estimatore.

8.3. STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima va tenuto presente: l'ubicazione dell'immobile, sito nel Comune di Milano, il quartiere Missaglia, estrema periferia Sud della città, che comprende complessivamente 1200 unità abitative, assegnate a riscatto. L'appartamento esecutato è porzione di un edificio di nove piani fuori terra con 5 scale, ogni scala è identificata da un numero civico, il bene immobile è sito al piano rialzato ed è dotato di vano cantina al piano interrato. L'Appartamento è in mediocre stato d'uso. La tipologia di tutto il complesso edilizio è prevalentemente residenziale avente le medesime caratteristiche

costruttive per i vari corpi di fabbrica; la zona è dotata di esercizi commerciali di vario genere con presenza anche della grande distribuzione.

I collegamenti di superficie e la metropolitana sono abbastanza vicini all'immobile pignorato, la zona è servita dalla linea 2 della metropolitana, fermata Abbiategrasso, e dai mezzi di superficie tram linee 3 e 15.

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata, proprietaria della quota di ½ del bene e dai suoi quattro figli.

Appartamento: F. 648, Mapp. 143, Sub 73, Piano T-S1

Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario € 1.500,00/mq da appartamento libero, in quanto occupato da uno degli esecutati;

Il più probabile valore attuale di mercato dell'appartamento:

mq113,61x € 1.500,00/mq = € 170.415,00

Totale della sima commerciale dei beni liberi è pari a € 170.415,00 che si arrotonda a € 170.500,00

Adeguamento e correzione della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali altri oneri gravanti sul bene, non espressamente considerati dal perito, il tutto come indicato nel quesito assegnato:

5% di € 170.500,00 = € 8.525,00;

€ 170.500,00 meno 8.525,00 = €161.975,00; € 162.000,00 per arrotondamento;

Sono presenti rate di spese condominiali insolte per le ultime 2 gestioni ordinarie; come da dichiarazione inviata dall'amm.re dello stabile e prodotta al cap. 6 da decurtare all'importo stimato:

Si sono presi in considerazione le gestioni 2017 e 2018 con un importo totale per € 5.149,06

€ 162.000,00 meno € 5.149,06 = € 156.850,94

La stima del bene libero, dedotti adeguamento e spese, è pari a € 157.000,00 per arrotondamento;

STIMA DELL'APPARTAMENTO LIBERO PER LA BASE D'ASTA GIA' DEDOTTI L'ADEGUAMENTO E LE SPESE GRAVANTI SOPRA ESPOSTE: € 157.000,00 per arrotondamento;

Per la PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1237/2018

UBI BANCA S.p.a. contro

Valore quota di proprietà, pari a ½, in capo a € 78.500,00

Valore quota di proprietà, pari a ½, in capo a € 78.500,00

Per la PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2261/2014

..... contro

Valore quota di proprietà, pari a ½, in capo a € 78.500,00

Milano, 03/06/2019

L'esperto
Arch. Elisabetta Dirceo

N. 31 Foto

- Allegato n. 01 Nomina/Quesito del perito estimatore;
- Allegato n. 02 Visure storiche immobili + planimetrie catastali + estratto di mappa;
- Allegato n. 03 Comunicazione Agenzia Entrate;
- Allegato n. 04 Sentenza di separazione
- Allegato n. 05 Nuova Ispezione delle Formalità;
- Allegato n. 06 Atti Abilitativi edilizi;
- Allegato n. 07 Spese condominiali insolute;
- Allegato n. 08 Titolo di provenienza;
- Allegato n. 09 Istanza di Liquidazione;

ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima al creditore procedente, e agli esecutati, nonché al custode Avv. Gian Marco Rubino.

L'esperto
Arch. Elisabetta Dirceo