

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 1326/2019

data prima udienza comparizione: 25-02-2020 ore 11.55

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G.PURICELLI

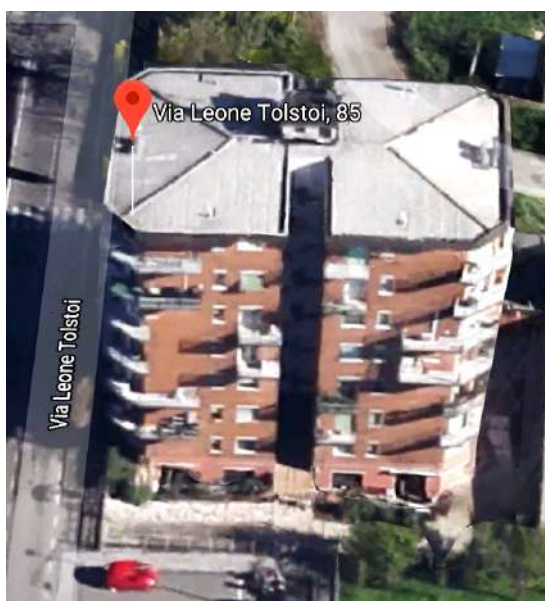
CUSTODE GIUDIZIALE: dott.ssa Virginia Marini

Procedente creditore: INTRUM ITALY S.P.A. (INTESA S.PAOLO SPA)

Creditore intervenuto: **nessuno al 14/01/20**

Debitori: **[REDACTED]**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1
corpo A appartamento – via L.Tolstoj, 85 – Limbiate (MI)



Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809
Email: **ebianchiarch@gmail.com**
Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**



INTESTAZIONE
INDICE ANALITICO
INDICE SINTETICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 - Identificazione catasto fabbricati Agenzia del Territorio
- 1.2 - Descrizione del bene Coerenze
- 1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

2 DESCRIZIONE DEI BENI

- 2.1 - Descrizione sommaria del quartiere e zona
- 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne
- 2.3 - Descrizione immobili atto di provenienza

3 STATO OCCUPATIVO

- 3.1 - Accesso al bene e detenzione del bene
- 3.2 - Esistenza contratti di locazione
- 3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

4 PROVENIENZA

- 4.1 - Attuali proprietari
- 4.2 - Precedenti proprietari

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 - Iscrizioni
- 5.2 - Trascrizioni

6 CONDOMINIO

- 6.1 - Spese di gestione condominiale
- 6.2 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- 6.3 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
- 6.4 - Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

- 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune
- 7.2 - Conformità edilizia
- 7.3 - Conformità catastale

8 CONSISTENZA

- 8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

9 STIMA

- 9.1 - Criterio di stima
- 9.2 - Fonti d'informazione
- 9.3 - Valutazione LOTTO 001 (corpo A + corpo B)
- 9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

CRITICITA' DA SEGNALARE

ALLEGATI



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Limbrate via L.Tolstoj, 85**, Categoria:

A3 [*Abitazione di tipo economico*]


Dati Catastali: **foglio 37 particella 156 subalterno 18**

Piano **4-S1 Scala U**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo vuota da persone e vincoli: **LIBERO**

Contratti di locazione in essere: NO

Comproprietari: terzi non datori di ipoteca 

Prezzo di mercato libero: € 91.000

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 84.000 (**)** da occupato: **€ 76.000 (**)**

(*) *per difetto*

(**) *per eccesso*



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1
corpo A appartamento – via L.Tolstoj, 85 - Limbiate

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 - Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune di Milano:

appartamento: Foglio 37 mappale 156 sub 18 via L.Tolstoj n. 85, categoria A/3, classe 3, vani 4, Rendita catastale euro 247,90 Superficie totale 71 mq totale escluse aree scoperte 68 mq (ALLEGATO CTU n.1)

L'appartamento (A), misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 72,83** ; (vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione)

- *metrature lorde desunte dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional raffrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 11/11/1968 estratta il 22/11/2019 e oltre al confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto-*

NB Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta (ALLEGATO CTU n.10)

1.2 - Descrizione del bene e coerenze/confini (da rogito e verificati in loco e planimetricamente: *"appartamento ad uso abitazione posto al quarto piano (quinto fuori terra) composto da due locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano interrato entrambi contraddistinti con il numero 18..."*) (ALLEGATO CTU n.4)

Coerenze in contorno: *"dell'appartamento – appartamento di proprietà, vano scala e pianerottolo comuni, cortile per due lati; della cantina: corridoio comune da cui si accede, vani cantina di proprietà terzi per due lati, cortile comune"*.

CTU: dell'appartamento – da N in senso orario: cortile condominiale, cortile condominiale, altra unità medesimo edificio, ascensore e scale comuni, altra unità medesimo edificio; della cantina: altra cantina, corridoio comune, terrapieno, altre unità

1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili
Abitazione tipo A/3 economico [REDACTED] e



[REDACTED] per la quota di 1/2 Diritto di Proprietà
ciascuno

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria immobile e zona

Appartamento: appartamento sito al quarto piano di un condominio di 7 piani fuori terra, composto da un ingresso, sala con angolo cottura, un bagno, due camere (*approfondimento al punto 7 della presente relazione*), due balconi affacciati sul cortile interno ; l'odierna seconda camera era la ex cucina di pertinenza; **Cantina:** si è avuto accesso; **NB** (*la cantina non è conforme – punto 7.2.2*).

Piani fuori terra: sette più sottotetto e un piano cantine al piano sotterraneo.

copertura: (*pacchetto di copertura inclinato*) deduzione da aerofotogrammetria Google Maps, dato che non si è avuto accesso al tetto durante il sopralluogo in loco, con sottotetto non ispezionato.

Ingresso: portone pedonale e carrabile, d'entrata, su via Tolstoj;

Custode: NO

Giudizio complessivo: buone condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto comune, sia interno che esterno. Condizioni di manutenzione interne mediocri.

Caratteristiche zone limitrofe: non lontano Senago, Palazzolo, Mombello e Paderno Dugnano. A ovest presenza di campagna a verde e nelle altre direzioni, costruito;

Caratteristiche paesaggistiche: campagna periferica delle propaggini del nord Milanese, campo sportivo comunale

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali, (10 min auto) .

2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

Componenti edilizie e costruttive:

Struttura fondazioni: **murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in ca, pilastri e travi in ca;** (*da un'analisi comparativa dei caratteri tipologici dell'architettura*



del periodo della costruzione e analisi della planimetria);

Infissi esterni	tipologia: finestre a una/due ante materiale: legno pitturato vetro singolo alcune e altre in pvc bianco con doppio vetro: tapparelle avvolgibili in PVC verde chiaro
Pareti esterne	edificio: mattoncini paramano in cotto con contorni finestre in manufatti in cemento precompresso NB: <u>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</u>
Pareti interne:	laterizi con intonaci di cemento chiari balconi mattonelle monocottura da esterni in materiale ceramico 5 x 12 con colorazione grigio chiaro
Pavim. Interna	ceramiche monocottura 30 x 30 in tutto l'appartamento nella zona giorno tranne 20 x 20 di altra colorazione in bagno zone giorno: intonaci chiari cottura e bagno: ceramiche tipo bicottura alternate ad altre multicolore
Rivestimenti:	bicottura alternate ad altre multicolore
Plafoni	materiale: stabilitura pitturata chiara , condizioni: mediocri, a tratti da riprendere
Porta di ingresso	in simil legno tamburato con chiusura blindata da revisionare

Impianti elettrico, riscaldamento (conformità e certificazioni): non mostrate certificazioni

Impianto idrico-sanitario: non mostrate certificazioni

Esiste impianto elettrico	si
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non dichiarata
Impianto a norma	non verificabile a vista
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non ottenuta

Esiste impianto di riscaldamento	si
Tipologia di impianto	Caldaietta interna stagna per ACS e riscaldamento Beretta
Stato impianto	Buono alla vista non verificabile strutturalmente – da revisionare



	caldaietta
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	-----------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Si
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	No

2.3 – Descrizione immobili atto di provenienza

Atto di provenienza: *“appartamento ad uso abitazione posto al quarto piano (quinto fuori terra) composto da due locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano interrato entrambi contraddistinti con il numero 18...”* (ALLEGATO CTU n.4)

3. STATO OCCUPATIVO:

3.1 - L'accesso al bene e detenzione del bene: è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 12/12/2019 in presenza del [redacted] (esecutato), di un suo tecnico e di un collaboratore giudiziale del custode; si è avuto accesso ai locali dell'appartamento e della cantina; [redacted] dichiara di non risiedere nel bene peritato.

3.2 - Esistenza contratti di locazione:

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate con quesito del 10+14/01/2020, si riferisce, con risposta del 16/01/2020, *“OGGETTO: Richiesta informazioni: [redacted]*

[redacted] G.E n. 1326/2019 – “In esito alla richiesta in oggetto si comunica che i nominativi sopraindicati non risultano, come dante causa, in alcun contratto di locazione.” Foglio 37 mappale 156 sub 18 (ALLEGATO CTU n.3)



3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti del 15/10/19 redatto dal dott. Francesco Casalini Notaio in Anzola dell'Emilia esteso su "bene in Limbiate, foglio 37 particella 156 sub 18, A3-abitazione di tipo economico, vani 4 scala U, piano 4/S1, via Leone Tolstoj n.85" oltre a ISPEZIONE IPOTECARIA condotta dal sottoscritto in data 14/01/2020 T149711 sul medesimo bene dal 01/01/1967 al 14/01/2020 e VISURA STORICA del 22/11/2019 T181330 (**ALLEGATO CTU N.2**)

4. PROVENIENZA:

È stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al **09/07/2012;** (**ALLEGATO CTU N.4**)

4.1 – Attuali proprietari

Gli attuali proprietari del bene staggito - come da *Relazione Notarile agli atti, Visura Agenzia del Territorio*, oltre alla Visura Storica richieste dal sottoscritto, risultano essere:

- [REDACTED] [REDACTED] per titolo di atto compravendita del 09/07/2012 trascritto a Milano 2 il 31/07/2012 ai numeri RG 79105 RP 53525 Repertorio n.: 17921/10342 Rogante: Guerra Simona notaio – beni in Limbiate relativi al procedimento in oggetto provenienti da Mirabella Armando (1/2) e Lioni Gabriella (1/2);

4.2 – Precedenti proprietari nel ventennio precedente il pignoramento

- [REDACTED] (1/2) [REDACTED] (1/2) per titolo di scrittura privata di compravendita del 06/11/2003 trascritto a Milano 2 il 17/11/2003 ai numeri RG 165785 RP 98615 Repertorio n.: 257186/7858 Rogante: Notaio Bifano Maria – beni in Limbiate relativi al procedimento in oggetto
- [REDACTED] (1/1) per titolo di scrittura privata di compravendita del 06/11/2003 trascritto a Milano 2 il 17/11/2003 ai numeri RG 165785 RP 98615 Repertorio n.: 257186/7858 Rogante: Notaio Bifano Maria – beni in Limbiate relativi al



procedimento in oggetto

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Foglio 37 mappale 156 sub 18 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1967 al 14/01/2020

- Da relazione notarile ventennale estesa al bene staggito agli atti di procedura, oltre ai citati documenti catastali è risultato quanto segue:

5.1 – Iscrizioni

ISCRIZIONE del 31/17/2012 - Registro Particolare 13918 Registro Generale 79106 Pubblico ufficiale [redacted] del 09/07/2012 rep. 17922/10343 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**: di euro [redacted] a. sede di Torino CF 00799960158 capitale 120.000 euro durata 30 anni, a carico di [redacted] titolare della quota di ½ piena proprietà e di [redacted] titolare della quota di ½ piena proprietà. **NB Debitori non datori di ipoteca:** [redacted] nato [redacted] e [redacted]

5.2 – Trascrizioni

Pignoramento del 12/08/2019 rep. 25267 Ufficiali Giudiziari Milano, trascritto il 03/10/2019 ai nn. **122079/79373** [redacted] titolare della quota di ½ piena proprietà [redacted] titolare della quota di ½ piena proprietà a favore di [redacted] c.f. 10311000961 (*pignoramento sino alla concorrenza di 28.840,16 alla data di trascrizione*)

6. CONDOMINIO

6.1 - Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo **SIA Group Amministrazioni SRL, via Napoli, 42 Varedo (MB)** che ha fornito le informazioni che seguono (**ALLEGATO CTU N.5**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: di proprietà 31,70

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.800,00 (*"intorno ai"*)



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 884,44

Cause in corso: /

6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili a occhio nudo durante l'accesso o segnalate dall'amministrazione

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 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 dal condominio e non contabilizzati, in corso, e/o deliberati.

6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

- ascensore presente al piano dell'abitazione

6.4 – Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

E' stato recuperata copia del l'ACE cod. id. 108027/000032/12 registrato il 17/1/2012, in applicazione D.Lgs. n.192/2005 e successive modificazioni LR n.8/8745 art. 9 punto 9.2 lettera f) del 22/12/2008 e LR n.126 del 23/06/2009 **(ALLEGATO CTU N.4)**.

Non è presente agli atti del condominio il **C.I.S.**

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

L'immobile è stato costruito PRIMA del 1 settembre 1967, come indicato dal nulla osta reperito in Comune di Limbiate.

Da un'analisi dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si sono estrapolati i seguenti documenti:

- NULLA OSTA PER COSTRUZIONI (8/10/63)
- ABITABILITA' (10/01/1968)



- COLLAUDO STRUTTURE CEMENTO ARMATO (17/07/68)
- SEGNALAZIONE NUOVA COSTRUZIONE CATASTO (29/10/63)
- VVF - PARERE FAVOREVOLE (8/10/63)

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azionato, dal vigente PGT del Comune di Limbiate, nelle zone individuate come CER2, *Ambiti di potenziamento urbano a media densità*. (ALLEGATO CTU N.7)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: /

7.2 - Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** agli atti di fabbrica consultati.

Le difformità edilizie consistono in:

-1) le misure riportate dalla planimetria originaria estratta dagli atti di fabbrica approvata, risalenti all'8/10/1963, relative alla camera "b", sono differenti da quelle rilevate durante il rilievo (*planimetria catastale*): esiste uno spostamento del tavolato (*effettuato per stringere la ex cucina, oggi cameretta e dare più luce/agio al soggiorno/cucina attuali*) di circa 54 cm; non sono state trovate pratiche che legittimassero questo spostamento di un tavolato (*nell'archivio dell'Ufficio Tecnico di Limbiate*) con i dati a disposizione del sottoscritto; tale difformità non è a mio parere sanabile allo stato attuale, dato che il Regolamento Edilizio - *che rimanda al Regolamento d'igiene A.S.L. titolo 3° Tabella 5 – Requisiti minimi di superficie...-*, non permette che la camera singola sia inferiore ai 9 mq; necessiterebbe quindi di un ripristino come in origine o una progettazione che evidenziasse la differente destinazione del locale (es da camera a studio).

- il riposizionamento dei manufatti avrà un costo intorno ai **1000 €** (*da preventivare correttamente*) oppure la riprogettazione/presentazione pratica edilizia degli spazi interni attribuendo ai singoli locali destinazioni diverse;

- 2) la disposizione planimetrica della cantina non corrisponde a quella della cantina espressa nella scheda catastale di riferimento; quest'ultima ha una superficie inferiore a quella rilevata. Andrà effettuata una procedura di riallineamento planimetrico tra il manufatto rilevato e quanto di proprietà. A mio parere la cantina è stata aumentata di una porzione non di pertinenza dell'alloggio a scapito di unità contigue. Il riposizionamento dei manufatti avrà un costo intorno ai **500 €** (*da preventivare correttamente*) oppure la riprogettazione degli spazi interni acquisendo le porzioni in



esubero (medesima pratica del punto 1);

7.3 - Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** alla planimetrie catastale di riferimento presso l'Agenzia del Territorio (risalente all'11/11/1968 estratta il 22/11/2019) sotto un punto di vista grafico *ma difforme per quanto citato al punto 7.2 della presente relazione.*

8. CONSISTENZA

8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
RESIDENZA P.4°	69	100%	69
Balcone 1 a N	3,34	25%	0,84
Balcone 2 a N/E	7,72	25%	1,93
cantina P.INT	5,28	20%	1,06
Totale appartamento	mq 72,83 (totale senza aree scoperte: mq 70,06)		

Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50

distribuzione delle superfici:

LOTTO 1 CORPO A

PIANO quarto/S1: appartamento, balconi, cantina: **mq 72,83**

9. STIMA

9.1 - Criterio di stima



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra 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.

9.2 – Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

APPARTAMENTO:

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Periferia – codice zona:D1 Microzona: 2 Residenziale

Valore mercato prezzo **min. € 1250** / prezzo **max. € 1500** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo **min. € 350** / prezzo **max. € 700** (Euro/mese)

Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Provincia MB Brianza Ovest

valore di compravendita prezzo min.€ **800** / prezzo max. € **1.000** (Euro/mq)

Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)

APPARTAMENTO:

Periodo: 17/101/2020

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Limbiate Periferia Campo sportivo

Valore mercato fascia media medio, in buono stato abitazioni di tipo economico:
min. **1.129** (Euro/mq)



9.3 – Valutazione Lotto 01

Valutazione LOTTO 01 corpo A

I sottoscritti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili. Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando valori e lo stato di conservazione dell'immobile (*l'immobile è in stato di abbandono abitativo*), l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **1.250,00 euro/mq** (*per l'appartamento*), tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame; non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4).

Corpo A - abitazioni di tipo economico (A/3) = € (mq 72,83 x 1.250,00 €) = € 91.000 arr. per difetto

9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) **€ 4.551,88 +**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura **€ 884,44 +**
- Rimborso eventuale per ripristino della situazione di cui al punto 9.2 di questa relazione ed eventuali spese tecniche ripristini **€ 1.500 =**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 6.936,32

Valore Lotto 001 (*) € 91.000,00

Totale scorpori € 6.936,32

Prezzo base d'asta lotto 001 corpo A al netto delle decurtazioni LIBERO (*) € 84.000,00

Prezzo base d'asta lotto 001 corpo A OCCUPATO. (). € 76.000,00**

() arr. per difetto (**) arr. per eccesso*

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

(Da omettere qualora l'immobile non sia locat)

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ: non divisibile

CRITICITÀ DA SEGNALARE

La presenza di difformità segnalate al punto 7.2 della presente relazione;

ALLEGATI

1. PLANIMETRIA, VISURA STORICA, PROPRIETÀ, SUPERFICI LORDE E DIFFORMITÀ
2. ISPEZIONI IPOTECARIE SUL BENE
3. AGENZIA ENTRATE CONTRATTI IN ESSERE - LIBERO
4. ATTO PROVENIENZA, ACE + NOTA TRASCRIZIONE
5. SPESE CONDOMINIO - app. Limbiate via L.Tostoj, 85 piano 4-S1 Scala U
6. DOCUMENTI COMUNALI ATTI DI FABBRICA
7. ESTRATTI PGT - CER2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE
8. ESTRATTO "REGOLAMENTO DI IGIENE LIMBIATE"
9. FONTI D'INFORMAZIONE PUBBLICATE
10. ALLEGATO FOTO
11. LIQUIDAZIONE ESPERTO 1326

Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

ELABORATO PERITALE inviato a:

Intrum Italy S.p.A. Intesa S.Paolo - studio legale: notifiche@limatolaavvocati.it

Custode Giudiziale dott.ssa Virginia Marini: memassociati@memassociati.com

[REDACTED]



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 li: 20/01/2020 arch. Emanuele Bianchi

