

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 158/2019

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI
Custode Giudiziario: Bitetti Cosima

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it



Bene immobile sito in Milano (MI)
Viale Sarca n. 73
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguita ... **di un appartamento compreso di locali depositi con servizio** sito in Milano, Viale Sarca, al civico, 73, zona periferica a nord di Milano.

L'appartamento, fa parte di un condominio, stile vecchia Milano, con accesso dal cortile interno, composto al piano terra, dal soggiorno/cucina, servizio, disimpegno, è stato creato all'interno del soggiorno/cucina uno spazio come open space. Al piano soppalco è stato realizzato un ripostiglio adibito a camera da letto senza permanenza di persone. Al piano interrato sono localizzati depositi e servizio. Il piano terra con il piano interrato sono collegati da una scala interna in muratura, mentre al soppalco si accede con una scala interna in ferro.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **178,00** circa, compreso di depositi al piano interrato.

Si precisa che viene attribuita la proprietà esclusiva della quota di 1/3 dell'area sul lato nord est riportata nel N.C.E.U. come bene comune non censibile, foglio 142, mapp. 458, sub. 1 (**doc. all. n. 7**).

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

... data a ... tice fiscale

Il Tribunale di Pavia ha dichiarato ... relitta della signora
 ..., deceduta in data ... e nominato Curatore dell'eredità
 stessa l'... "a, con studio in
 ..., per ... e per essa la mandataria (già
 Unired... (S.p.A.), con precetto notificato in data

Descrizione appartamento – visure storiche per immobile del 24.05.2019:

Foglio 142, particella 41, sub. 735, zc 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 101 mq, rendita euro 604,25, indirizzo: Viale Sarca n. 73 piano T-S1. Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati catastali.

Foglio 142, particella 41, sub. 736, zc 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita euro 4,65, indirizzo: Viale Sarca n. 73 piano S1. Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati catastali.

Foglio 142, particella 458, sub. 1, bene comune non censibile. Variazione del 20.05.2005 prot. n. MI0408828 in atti dal 20.05.2005 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento – fusione.

Il pignoramento del 27/12/2018 notificato dall'Ufficiale Giudiziario al Tribunale di Milano e trascritto ... i nn ... avore di
 sede ... cod. fis ... , ha colpito il seguente immobile:

Abitazione di tipo popolare (A/4) in Milano, Viale Sarca n. 73, in Catasto Fabbricati Foglio 142 particella 41 sub. 726.

N.B.: nel quadro "D" della suddetta trascrizione si evince quanto segue: la proprietà immobiliare di cui al presente atto di pignoramento e' attualmente censita ai subalterni 735 e 736 del foglio 142 particella 41 nel Catasto fabbricati di Milano.

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI

2

Custode: Bitetti Cosima

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



L'immobile in oggetto è stato soppresso in data 20.04.2011 (frazionamento e fusione del 20.04.2011 prot. n. MI0402027) insieme alla part. 41/732 (anch'essa di proprietà di ha originato le part. 41/735 e 41/736.

Variazione In data 20.05.2005 prot. n. MI0408828, per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

parti comuni e proprietà di terzi, proprietà di terzi, Via Reguzzoni, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale.

Servizi offerti dalla zona: principali collegamenti pubblici: buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (fermata metro MM1 Lilla - Cà Granda - bus 86/90). Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili e servizi nelle vicinanze.

Collegamenti pubblici (Km): 150 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato con un

registrato all'agenzia delle entrate di Milano in data 20/05/2005 (doc. all. n. 8).

(Il pignoramento è stato notificato all'Ufficiale Giudiziario al Tribunale di Milano e trascritto il 20/05/2005 ai nn. 1 a favore di con sede Roma cod. fisc. tanto dopo la registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE N. del nascente da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito rep. n. del **A favore:** con sede codice fiscale (domicilio ipotecario erano presso l'Agenzia di Milano, con sede in Milano codice fiscale

- Capitale di euro 500.000,00, ipoteca di euro 1.000.000,00 - termine dell'ipoteca 31/10/2019 - gravante sui seguenti immobili:

Immobile (C/3) in Milano, Viale Sarca n. 73 piano T, in Catasto Fg. 142 part. 42 sub. 702 consistenza 83 mq.

Immobile (C/1) in Milano, Viale Sarca n. 73 piano T-S1, in Catasto Fg. 142

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI

Custode: Bitetti Cosima

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



part. 41 sub. 721 consistenza 229 mq.

4.2.2. Ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE N. _____ del _____, nascente da atto di mutuo fondiario notaio _____ del 11/10/2003 rep. n. _____ - A

favore: _____ con sede _____ codice fiscale _____ (domicilio intestatario) _____

- **Contro:** _____ nata a _____ (SS) il 29/09/1954 codice fiscale _____

Debitore non datore di ipoteca:

_____ nato a _____ e fiscale _____

- Mutuo di euro 190.000,00, durata 30 anni, ipoteca di euro 380.000,00-gravante su:

Abitazione di tipo popolare (A/4) in Milano, Viale Sarca n. 73 piano T-S1, in Catasto Fg. 142 part. 41 sub. 726 consistenza 3 vani.

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE N. _____, nascente da pignoramento n. _____ del 27/12/2018 Ufficiale Giudiziario al Tribunale di Milano - A

favore: _____ con sede _____ codice fiscale _____

Contro: _____ nata a _____ (S) il _____ fiscale _____

N.B.: nel quadro "D" della suddetta trascrizione si evince quanto segue: la proprietà immobiliare di cui al presente atto di pignoramento e' attualmente censita ai subalterni 735 e 736 del foglio 142 particella 41 nel Catasto fabbricati di Milano.

Il Tribunale di Pavia ha dichiarato giacente l'eredità relitta della _____ deceduta il _____, e nominato curatore dell'eredità stessa l'avvocato _____ con studio in _____ Viale _____ con sede in _____ agisce in qualità di mandataria di _____ con sede in _____

Si precisa che viene attribuita la proprietà esclusiva della quota di 1/3 dell'area sul lato nord est riportata nel N.C.E.U. come bene comune non censibile, foglio 142, mapp. 458, sub. 1.

La suddetta trascrizione è stata rilavata dall'atto di compravendita notaio _____ no, rep. n. _____ el _____ non viene riportata nell'atto di pignoramento.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico - fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono delle difformità, è stato creato un locale open space h. 2.10 al piano terra, riducendo la zona soggiorno/cucina, è stato ingrandito la zona soppalco, in oggetto verso la zona soggiorno/cucina. L'altezza rilevata sotto il soppalco è di 2,06, pertanto non corrisponde a quanto evidenziato in planimetria catastale.

Tali abusi non sono sanabili, in quanto non rispettano la normativa vigente del regolamento del Comune di Milano e regolamento locale di igiene della Regione Lombardia, pertanto previa comunque comunicazione agli enti preposti, l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, riportando lo stato dei luoghi come da prescrizione dei regolamenti vigenti. (Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894



del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017) con relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.500,00.

Il costo presunto per ripristino stato dei luoghi euro 6.000,00.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono difformità, come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 1.650,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 1.650,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 11.884,65
(doc. all. n. 9)	
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

- Alla Sig. ra [redacted] per la piena proprietà, l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal [redacted] Simona il [redacted] p. n. [redacted] trascritta il [redacted] i nn. [redacted] da potere della [redacted] 3 S.R.L. con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]
 - Alla Società [redacted] l'immobile già part[redacted] era pervenuto giusto atto di vendita notario G[redacted] del 15/10/2004 rep.n[redacted] 3 trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] della Società [redacted] in [redacted] codice fiscale [redacted]
 - Alla Società [redacted] suddetto immobile era pervenuto per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal [redacted] ai nn. [redacted] la potere della Società [redacted] con sede in Milano codice fiscale [redacted]
 - Alla Società [redacted] il suddetto immobile era a sua volta pervenuto per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal Notaio Sessa Gio[redacted] il [redacted] rep. n[redacted] trascritta i [redacted] ai nn. [redacted] da potere della Società [redacted] on sede in [redacted] codice fiscale [redacted]
- Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.

Sono state eseguite delle opere per le quali si è formata l'Autorizzazione per silenzio assenso a seguito del decorso dei termini sulla domanda ricevuta dal Comune di Milano in data 17 maggio 1989 protocollo n. 3586 Edilizia Privata (relativi ad interventi di aggiornamento tecnologico manutenzione straordinaria) ed infine opere per le quali il Sindaco del Comune di Milano ha rilasciato Concessione in Sanatoria per Opere Interne in data 19 novembre 1996 protocollo n. 004868, nonché della denuncia di inizio



attività presentata al Comune di Milano in data 24 giugno 2004 PG 673906/2004 relativa al frazionamento del negozio mediante opere interne, realizzazione ripostigli, fusione, cambio d'uso da negozio ad abitazione per la quale la relazione tecnica di asseverazione è stata presentata in pari data al Comune di Milano. In data 1 giugno 2005, protocollo n. 542493/2005 è stata presentata al Comune di Milano la dichiarazione di fine lavori e certificazioni di collaudo finale.

In data 20 maggio 2005, protocollo n. MI 0408828, è stata presentata all'U.T.E. di Milano variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

Si riporta che gli Uffici preposti non hanno ancora evaso la richiesta di visione degli atti di fabbrica e dell'eventuale abitabilità e pratiche edilizie. Con riserva di produrre copia ed immediato integrazione qualora venissero rinvenute documentazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguita **appartamento compreso di locali depositi con servizio** sito in Milano, Viale Sarca, al civico, 73, zona periferica a nord di Milano.

L'appartamento, fa parte di un condominio, stile vecchia Milano, con accesso dal cortile interno, composto al piano terra, dal soggiorno/cucina, servizio, disimpegno, è stato creato all'interno del soggiorno/cucina uno spazio come open space. Al piano soppalco è stato realizzato un ripostiglio adibito a camera da letto senza permanenza di persone. Al piano interrato sono localizzati depositi e servizio. Il piano terra con il piano interrato sono collegati da una scala interna in muratura, mentre al soppalco si accede con una scala interna in ferro.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **178,00** circa, compreso di depositi al piano interrato.

Si precisa che viene attribuita la proprietà esclusiva della quota di 1/3 dell'area sul lato nord est riportata nel N.C.E.U. come bene comune non censibile, foglio 142, mapp. 458, sub. 1 (**doc. all. n. 7**).

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

_____ nata a _____, _____ codice fiscale _____

Il Tribunale _____, _____, _____ della signora _____

_____ deceduta in data _____ nominato _____

stessa l'avvocato _____ con studio in _____

_____ er _____ S.p.A. e per essa la mandataria _____

S.p.A.), con _____

Viale
(già
7-

Descrizione appartamento – visure storiche per immobile del 24.05.2019:

Foglio 142, particella 41, sub. 735, zc 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 101 mq, rendita euro 604,25, indirizzo: Viale Sarca n. 73 piano T-S1. Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati catastali.

Foglio 142, particella 41, sub. 736, zc 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita euro 4,65, indirizzo: Viale Sarca n. 73 piano S1. Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati catastali.

Foglio 142, particella 458, sub. 1, bene comune non censibile. Variazione del 20.05.2005 prot. n. MI0408828 in atti dal 20.05.2005 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento – fusione.

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI

Custode: Bitetti Cosima

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



Il pignoramento del _____, notificato dall'Ufficiale Giudiziario al _____, di
 _____ trascritto _____ di nn. _____, a favore di
 sede _____ od. fisc. _____ ha colpito il seguente immobile:

**Abitazione di tipo popolare (A/4) in Milano, Viale Sarca n. 73, in Catasto Fabbricati
 Foglio 142 particella 41 sub. 726.**

N.B.: nel quadro "D" della suddetta trascrizione si evince quanto segue: la proprietà immobiliare di cui al presente atto di pignoramento **e' attualmente censita ai subalterni 735 e 736 del foglio 142 particella 41 nel Catasto fabbricati di Milano.**

L'immobile in oggetto è stato soppresso in data 20.04.2011 (frazionamento e fusione del 20.04.2011 prot. n. MI0402027) insieme alla part. 41/732 (anch'essa di proprietà di _____ **ha originato le part. 41/735 e 41/736.**

Variazione In data 20.05.2005 prot. n. MI0408828, per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra/Soppalco					
Abitazione	70,00	1,00	70,00	Sud/Est	Normale
Piano Interrato					
Depositi	108,00	0,40	43,20	Interna	Buoni
Totale	178,00		113,20		
			Arr. 113,00		
Totale			Arr. 113,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: in c.a.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: in legno al piano terra e in ca al piano interrato.
 Condizione: buone.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni e porzione al piano terra in cemento decorato.
 Condizioni: buone.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in cls. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Condizioni: normali. Protezioni esterne: nessuna. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stuccatura e pitturato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in normali condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in normali condizioni. Pavimentazione bagni: ceramica in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno blindata in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: buone. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Telefonico (impianto):** tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):** tipologia: audio.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):** alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: normali.
Certificazioni: non conosciute.
Bagni completi di quattro apparecchi (vasca).
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):** tipologia: autonomo.
alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio.
Condizioni: normali.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica:** non fornita.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Ascensore(impianto)** presente.
- Condizionamento (componente edilizia):** tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.500	€ 2.400
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2018)	€ 1.500	€ 2.100

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.800</u>
------------------------------------	-----------------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.500 e i 2.400 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.800 €/mq**.



8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017/2018 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2018;
 - Borsino Immobiliare - 2° Semestre 2018.

8.3.	Valutazioni corpi			
	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale
	A	Appartamento/Depositi	113,00	€ 203.400,00
	TOTALE			€ 203.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Spese insolite biennio condominio:

- € 10.170,00**- € 9.500,00****Nessuno****- € 3.300,00**

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto - bene libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 180.430,00**8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto - bene occupato riduzione del 25%**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 135.322,50

Milano, 20.08.2019

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile - foglio 142 – mapp. 41 – sub. 726 - foglio 142 – mapp. 41 – sub. 732 – foglio 142 – mapp. 41 – sub. 735/736 – foglio 142 – mapp. 458 – sub. 1.
- 4 - Planimetrie catastali – foglio 142 – mapp. 41 – sub. 726 (soppressa – del 01.07.2005) - foglio 142 – mapp. 41 – sub. 732 (soppressa – del 22.05.2007) – foglio 142 – mapp. 41 – sub. 735/736 (planimetrie vigenti del 20.04.2011);
- 5 – Elaborati planimetrici – dimostrazione grafica dei subalterni – in data 20.05.2005 (Planimetria non attuale) – 15.05.2009 (Planimetria non attuale) – 22.12.2016 (Ultima planimetria in atti).
- 6 - Estratto di mappa;
- 7– Atto di provenienza;
- 8 – Contratto di comodato d'uso;
- 9 - Documento spese insolute condominio.

