

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 814/2022
GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa C. Trentini

PROCEDENTE: COND. VIA AMEDEI N. 4/6 MILANO
con avv. Paolo Cardone con studio in Milano, Via Lamarmora

CREDITORI ISCRITTI INTERVENUTI: /

CUSTODE GIUDIZIARIO: **DOTT. LUIGI MEAZZA**,
con studio in Milano, via Luigi Settembrini 26/A

Data udienza comparizione parti: **29-06-2023 ore 11.30**



RELAZIONE DI STIMA

diritto di proprietà immobiliare in autoparcheggio

LOTTO "001" : unità immobiliare sita in

VIA AMEDEI N.4/6 MILANO

INDICE SINTETICO LOTTO 001

Dati Catastali

Lotto 001 (**composto da posti auto automatizzati n. 4, 7, 8**)

Beni siti in **Milano** (MI)

Categoria: **C/6** (autorimesse e box)

Dati Catastali: **foglio 436, particella 232, subalterno 701** Rendita: **€ 3.680,48** (subalterno comprendente più proprietà)

Stato occupativo

Lotto 001: al sopralluogo **LIBERO**

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari: **nessuno**

Proprietà 2/36 (autorimessa meccanizzato a "carosello") posti auto n. 7 e 8

Proprietà 1/36 (autorimessa meccanizzato a "carosello") posti auto n. 4

Prezzo al netto delle decurtazioni lotto 001

da libero: **€. 165.000,00**

da occupato: **€. 140.000,00**

Eventuale vendita dei posti auto del Lotto 001 singolarmente

posto auto in autorimessa automatizzata posto n. 4

da libero: **€. 54.200,00**

da occupato: **€. 46.000,00**

posto auto in autorimessa automatizzata posto n. 7

da libero: **€. 55.400,00**

da occupato: **€. 47.000,00**

posto auto in autorimessa automatizzata posto n. 8

da libero: **€. 55.400,00**

da occupato: **€. 47.000,00**

LOTTO 001

- Vendita di n. 3 posti auto in autorimessa meccanizzata -

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Nel Comune di Milano – via Amedei, 6 piano S1-T (MI)

Posti auto meccanizzati in autorimessa ad impianto “a carosello”

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà di n. 3 quote (3/36) – di proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno (*oltre ai citati vedi nota di Trascrizione elenco proprietari*)

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: **(Allegati n.2 e 3)**

Beni in **Milano (MI)**

Categoria: **C/6 (autorimesse/box)**. Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse.

Dati Catastali: **foglio 436, particella 232, subalterno 701** (unico subalterno comprendente i 36 posti auto)

Intestatari Vari **(Allegato n. 3** visura storica)

Tra cui: [REDACTED]

Dati derivanti da: Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al **12/01/20223** Numero Pratica: T190929/20223

1.3. Coerenze

- **Piano interrato** - da nord in senso orario: terrapieno - Via Olmetto, terrapieno altra proprietà, terrapieno vicolo S. Fermo, terrapieno via Olmetto/Vicolo S. Fermo.

- **Piano terreno**-: da nord in senso orario Via Olmetto, altra proprietà, vicolo San Fermo, via Olmetto/Vicolo S. Fermo.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Milano**

Fascia/zona: **Centrale** – a 500 metri da Piazza Duomo -

Destinazione: **Residenziale e terziaria**

Tipologia prevalente: **abitazioni civili e di lusso, uffici direzionali**

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

Servizi offerti dalla zona: **tutti i servizi per acquisti, scuole e mezzi pubblici**

Principali collegamenti pubblici: **tutte le principali concessioni di mezzi pubblici con il centro città**

Tram: **n. 15 - nelle immediate vicinanze -**

Metro: **M1 fermata Missori** – a 200 metri -

Collegamento alla rete autostradale: **tramite principali vie del centro di Milano**

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedere allegato fotografico n.1)

Edificio di 2 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato costruito

Struttura portante: **cemento armato**

- facciate: **intonaco; fascia perimetrale in rinzaffato grigio cemento, fino alla finestratura intonaco tinteggiato giallo, poi finestratura di circa 1 metro con infissi singoli fissi in vetro smerigliato e ferro pitturato.**
- coperture: **piana a terrazzo di proprietà soprastanti e attigue**
- accesso: **portoncino a saracinesca telecomandato**
- scala interna: **si, scala interna di accesso ai vani tecnici autorimessa automatizzata di utilizzo esclusivo del personale autorizzato**
- Ascensore persone: **no**
- portineria: **non presente (autorimessa automatizzata con sistema di videosorveglianza)**
- condizioni generali dello stabile: **ottime struttura e fabbricato completamente ristrutturati, impianto automatizzato a carosello posti auto nuovo ;**

2.3. Caratteristiche descrittive dei beni

Da rogito (15/02/2021): *“due posti macchina contraddistinti rispettivamente con il n. 7 (sette) e 8 (otto) nella piattaforma girevole infissa nella parte al piano seminterrato dell'autoparcheggio con il presente atto venduto pro-quota a cui si accede da vicolo S. Fermo”*

Da rogito (01/03/2021): *“quota indivisa di 1/36 (un trentaseiesimo) di piena proprietà dell'autoparcheggio denominato “HICO PARK” sito in Milano , a parte dello stabile in via*

Amedei n.4/6 autoparcheggio composto da un piano interrato e di un piano terra avente accesso da via Olmetto e da vicolo S.Fermo;..."

- pareti: **cemento tinteggiato bianco**
- pavimenti: **battuto di cemento a vista/struttura metallica di parcheggio autovetture**
- infissi esterni: **ferro e vetro smerigliato su un lato via Olmetto**
- porta d'accesso: **saracinesca elettrocomandata;**
- porte interne: /
- imp. citofonico: /
- imp. elettrico: **relative alla meccanizzazione dell'impianto oltre a quello illuminante di servizio**
- imp. idrico: **impianto "sprinkler" per spegnimento incendi**
- imp. termico: /
- acqua calda sanitaria: /
- servizio igienico: /
- impianto di condizionamento: **non presente;**
- altezza dei locali: **varie, con ribassamenti per travi ed impianti - possibilità di parcheggio autovetture con altezza massima pari a 1,85 cm.**
- condizioni generali dei beni: **ottime condizioni: impianti nuovi e funzionanti.**

Cantina: /

Soffitta: /

Varie: *il fabbricato originario era anche in precedenza utilizzato per il parcheggio di autovetture con un sistema meccanico interno, l'attuale modifica del fabbricato - anche con miglioramenti strutturali-, dei suoi accessi e del sistema di parcheggio ha ampliato il numero dei posti macchina disponibili, oltre che ad aver migliorato le condizioni di sicurezza relative alla normativa antincendio e degli impianti.*

2.4. Breve descrizione della zona

Zona centrale di Milano disposta nel triangolo tra piazza Missori, S.Sofia e via Torino, a maggior componente residenziale e commerciale nonché terziario. Caratterizzata da antiche vie milanesi, strette e grande ricezione commerciale e uffici

2.5. Certificazioni energetica

[REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita in autentica del 14 giugno [REDACTED]

- quota di **2/36** dell'auto parcheggio di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vendono per l'usufrutto in forza di atto di compravendita del 3 ottobre 1977 [REDACTED] [REDACTED] a risultanza del quadro D della nota di trascrizione trattasi di due posti macchina individuati con i numeri sette e otto ingresso dal vicolo San Fermo corrispondente alla quota di due trentaseiesimi della piena proprietà dell'auto parcheggio denominato Hilo Park

N.B. Le restanti quote dell'autorimessa Hiko Park in Milano Via Amedei 4/6 con accessi da via Olmetto e da vicolo San Fermo **corrispondenti ad altri posti auto diversi da quelli di proprietà** [REDACTED] [REDACTED] sono stati oggetto di altri atti di compravendita riportanti la stessa indicazione censuario foglio 436 mappale 232 Sub 701 ma riguardanti altre quote del suddetto mappale corrispondente a proprietà non riguardanti l'attuale esecuzione **(Allegato n. 8)**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (agli atti) e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (*elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato n.6)*) alla data del 12/06/23 si evince quanto segue:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 - **Domande giudiziali o altre trascrizioni** nessuna
 - **Misure Penali** nessuna
 - **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite** nessuna
 - **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso** Nessuno
- Eventuali note: **L'ispezione ipotecaria del sub analizzato riporta tutti gli atti e trascrizioni etc. di tutti i 36 posti auto facenti parte del subalterno indicato con il numero 701.**

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

- **Iscrizioni:**

Dalla relazione notarile a firma [redacted] compaiono una serie di formalità a carico di altri soggetti (proprietari anch'essi di altri box ricadenti sotto il medesimo sub. 701, che si evincono dalla relazione notarile agli atti a cui si fa brevemente riferimento:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

- **Altre trascrizioni: come sopra**

5.2. Eventuali note/osservazioni: nulla oltre a quelle descritte nel punto 5

6 CONDOMINIO

L'immobile, denominato Hico Park, è amministrato dallo Studio Amministrazione dott. Osvaldo Audino che ha fornito le informazioni che seguono **(Allegato n. 4)**

Posti auto in autorimessa automatizzata- individuati come posti **n. 4, 7 e 8**

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 3/36 (l'autorimessa è divisa in 36 box di cui 3 quelli sottoposti a questo pignoramento)

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue per singolo posto auto (una stima che si avvicini alla reale spesa desunta dagli anni precedenti)

Totale **€ 190,00/anno circa** –

Si fa presente che gli ultimi anni il parcheggio automatizzato non è stato utilizzato, per cui visti gli aumenti dell'energia elettrica dell'ultimo periodo il totale delle spese per posto auto potrebbe variare.

Spese condominiali insolute negli ultimi due anni - annualità concluse - (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) (anno 2021 + anno 2022)

Somma delle spese delle ultime due annualità senza riporto delle spese pregresse

- per il posto auto **n. 4 € 1.558,67**
- per il posto auto **n. 7 € 340,97**
- per il posto auto **n. 8 € 340,97**

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: **Nessuna espressamente segnalata dall'amministrazione**

Eventuali vincoli condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio: **Non ci sono vincoli.**

Eventuali problematiche strutturali: **Nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **No. Il parcheggio automatizzato non è accessibile agli utenti.**

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, in corso, e/o deliberati, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Il fabbricato originario è stato realizzato con licenza edilizia n. 966 del 06/05/1970.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in via Amedei 4/6, conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico

7.1. Pratiche edilizie reperite presso i progettisti (allegato n. 9):

Si precisa che l'attuale autorimessa è in corso di realizzazione/completamento con le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 95518970157-19102020-**2053** OPERE A SANATORIA in immobile a destinazione autoparcheggio del 22/10/2020.
- Pratica n. 95518970157-11112020-**1847** - SUE 900280 – 95518970157 comproprietà Via AMEDEI 4-6 x revisione progetto codice pratica: N. 95518970157-11112020-1847 del 04/12/2020

7.2. Conformità edilizia:

La realizzazione dell'attuale autoparcheggio automatizzato è avvenuta tramite presentazione delle pratiche edilizie sopra riportate.

Da verifica di quanto presente al momento del sopralluogo e la documentazione predisposta per le pratiche edilizie non si sono trovate sostanziali discrepanza tra quanto eseguito e quanto presentato.

Si precisa che non è stata ancora depositata la comunicazione di fine lavori

Dalla relazione dei progettisti si evince che: **“RELAZIONE SULLA MODIFICA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO AUTOMATIZZATO DI VIA OLMETTO 13 PER ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTINCENDIO DM 15 MAGGIO 2020 In seguito alla analisi del progetto preliminare presentato al comando VV.FF. si è reso necessario apportare una modifica al progetto stesso presentato durante la fase di redazione e firma del contratto di appalto. In particolare il progetto iniziale prevedeva di modificare la situazione esistente che vedeva, nel corpo dell'immobile, l'esistenza di due impianti ICOPARK separati, uno con ingresso da via Olmetto e l'altro con ingresso da vicolo San Fermo, unificandoli ma mantenendo entrambi gli accessi. In fase di realizzazione del progetto definitivo, analizzando tutti gli aspetti normativi, si è constatato che, per mantenere l'ingresso da vicolo san Fermo, la posizione dell'elevatore deve essere posta sull'asse A come indicato nell'immagine FIG. 2. Gli stalli vetture devono essere posizionati sull'asse B sopra e sotto l'uscita di vicolo San Fermo. Tuttavia in questo modo non si può garantire l'accesso ai tre stalli vetture indicati con la freccia rossa attraverso la passerella di manutenzione e di conseguenza garantire la via di fuga in caso di incendio come si vede anche dalla FIG. 1 e 2. In questo modo non si rispetta la normativa che, che prevede l'obbligo di disporre della via d'esodo da ogni punto dell'autorimessa. Per questa ragione abbiamo dovuto sportare l'elevatore sull'asse B e gli stalli vetture sull'asse A come si vede in FIG 3 e 4 per garantire la connessione con una via d'esodo da tutti gli stalli; in questo modo, però, le colonne dell'elevatore si vengono a trovare di al il portone di accesso di vi-**

colo San Fermo impedendo così il passaggio della vettura... Per le ragioni sopra descritte questa è l'unica soluzione tecnica che consente di rispettare le norme vigenti. Questa però impedisce l'utilizzo dell'accesso da vicolo San Fermo.

Al momento la struttura è da considerarsi **CONFORME**. (Allegati n. 9 – pratiche edilizie)

Resta ancora da ottenere dalla commissione Regionale dei VVF. l'accettazione della deroga al progetto VVF. a suo tempo depositato.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo lo spazio relativo al sub 701 cioè quello comprensivo di tutti i 36 posti auto tra i quali si annoverano quelli staggiti nella presente procedura risulta **CONFORME**

7.4. Conformità urbanistica

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

- **Nuclei di Antica Formazione (NAF) art. 18**, siamo nel centro storico di Milano, con sensibilità paesaggistica molto alta e "preservazione del costruito aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo". gli interventi devono essere parametrati e monitorati con gli art. 18 e 19 del piano delle regole pgt e **art. 66 del R.E. di Milano (Allegato n. 10)**

Si precisa che attiguo all'autoparcheggio a quota circa -3,50 dal piano strada è presente un vano ipogeo, all'interno del quale sono conservati alcuni mosaici di origine romana sottoposti a vincolo archeologico, copia delle opere di manutenzione straordinaria attuali sono state sottoposte al Comune di Milano secondo quanto previsto dall'art. 66 del R.E. Segnalando che opere non interesseranno il vano in questione se non per la sostituzione della porta di accesso allo stesso con una nuova porta con caratteristiche di tenuta al fuoco. Si allega autorizzazione con precisazioni della soprintendenza archeologica della città di Milano prot. 34.43.04/66

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, si calcola 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).

N.B. Nel caso specifico, in questo tipo di autorimessa, non si possono quantificare/misurare i metri quadri disponibili essendo, sotto un certo punto di vista, metri quadrati virtuali e cioè quelli che servono per il parcheggio di un'autovettura all'interno della struttura stessa.

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 del bene, 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

Vista la particolarità del bene da stimare ci si è basati sul confronto diretto con offerte di vendita di posti auto in autorimesse automatizzate nello stato di nuove e poste nelle immediate vicinanze del bene oggetto di stima. Si fa presente che i **posti auto in autorimesse automatizzate, è una tipologia ben presente nella zona del centro di Milano**. Offerte di vendita recuperate sono allegare alla presente relazione. **(Allegato n. 11)**

1) Via LARGA 23 a Milano

Agenzie immobiliari: ENGEL & VÖLKERS e Sant'Andrea Luxury Houses & Top Properties -

Caratteristiche:

In via Larga, 3 posti auto meccanizzati, acquistabili singolarmente. La porzione immobiliare in oggetto, fa parte di un ampio edificio di 9 piani fuori terra, tre piani interrati e un'area esterna ad uso manovra per ingresso ai box interrati.

Misure di ogni singolo posto auto: Lunghezza 508 cm Larghezza 206cm Altezza 192 cm

Prezzo di vendita 45.000 €. Cad.

2) Via Festa del Perdono a Milano

Agenzia immobiliare: Spazi Milanesi Immobiliare

Descrizione: In Milano zona via Larga, si propone posto auto meccanizzato con le seguenti misure mt 4,58 x 2,05

Prezzo di vendita 60.000 €.

3) Via Felice Cavallotti Milano (MI)

Privato

Descrizione: Zona San Babila/Largo Augusto in palazzo residenziale recentemente ristrutturato si vende box posto auto meccanizzato al piano terra. Automatizzato con doppia porta blindata, servizio di portineria al mattino e assistenza h24. Metrature: 3.78 lunghezza- larghezza 1.90- altezza 1.50.

Prezzo di vendita 60.000 €.

4) Via Felice Cavallotti Milano (MI)

Agenzia immobiliare: Domenichino Immobiliare - Angemi s.r.l.

Descrizione: Milano centro storico: via Felice Cavallotti, tra L.go Augusto e P.za San Babila in vendita un posto auto meccanizzato con agevole e sicuro accesso tramite cancello elettrico con apertura a distanza. Dimensioni: lunghezza mt 4.76 larghezza mt 2.00 altezza mt 1.50

Prezzo di vendita 70.000 €.

Si precisa, a solo titolo di riferimento, che il valore di compravendita prezzo di un box per autovettura - di dimensioni standard di circa 14 mq - viene venduto nella zona del centro storico di Milano tra min. 75.000/ prezzo max. 95.000 (Euro/mq) Maggiorazione giustificata dal fatto che nei box si possono conservare anche altri beni di proprietà. Fonte **Più Prezzi Milano – CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO**

Valutazione LOTTO 001

La presenza di molteplici offerte di vendita per queste particolari tipologie di posti auto nel centro di Milano è tale da poter avere una stima abbastanza aderente alla realtà

Valutando l'attuale situazione del mercato immobiliare milanese ed essendo la trattativa nella vendita dei box/posti auto praticamente nulla (rispetto alle abitazioni) non si applicherà nella presente stima una percentuale di scarto tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale.

Le quotazioni dei posti auto automatizzati nelle immediate vicinanze del centro di Milano sono dunque:

Valore di vendita per posto auto automatizzato

applicato nella presente stima: € 58.750,00/m²
--

Il lotto 001 è composto da tre (3) posti auto distinti che possono essere anche venduti in lotti separati

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 001	176.250,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	8.812,50
Spese condominio arretrate:	2.240,61
Spese ripristino conformità edilizia:	0
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 al netto delle decurtazioni:	165.196,89
Arrotondato a:	165.000,00

I posti auto in autorimessa automatizzata possono essere venduti sia in un unico lotto che singolarmente

Eventuale vendita dei box del Lotto 001 singolarmente

<i>Posto auto in autorimessa automatizzata- posto n. 4 -</i>	54.253,83
<i>Posto auto n.4 arrotondato</i>	54.200,00

<i>Posto auto in autorimessa automatizzata- posto n. 7 -</i>	55.471,53
<i>Posto auto n.7 arrotondato</i>	55.400,00

<i>Posto auto in autorimessa automatizzata- posto n. 8 -</i>	55.471,53
---	------------------

Posto auto n.8 arrotondato	54.400,00
-----------------------------------	------------------

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati beni ad ispezioni peritale, valutati accorpo 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 e sintesi di ciò già tenuto conto nella valutazione

11 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il non deposito della conclusione dei lavori relativi all'attuale autorimessa automatizzata, e la mancanza, al momento attuale, della risposta dei vigili del fuoco alla richiesta di variazione al progetto presentato per l'ottenimento del certificato antincendio.

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Milano, 27/06/2023

L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi



12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico del complesso autorimessa - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale complesso autorimessa sub.701
3. Planimetria catastale attuale autorimessa sub.701
4. Spese condominiali - report amministratore -
5. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuali contratti
6. Copia atto di provenienza/Nota di trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
7. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto
8. Visura ipotecaria del 12/06/2023 sul sub. 701
9. Pratiche edilizie
10. Estratto PGT di zona
11. Offerte di vendita box automatizzati
12. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
13. Varie