

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1286/2010

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

Lotti n. 3 – 4 : unità immobiliari in Pabiago (MI), via De Amicis 24



Foto esterno

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Dati Catastali:

Immobili siti in Parabiago (MI) via Edmondo De Amicis n. 24;

Categorie: C/1 (lotto n. 3); A/4 (lotto n. 4);

Lotto n. 3 foglio 7 particella 338 -339 subalterni 701 – 704 graffati;

Lotto n. 4 foglio 7 particella 338 subalterno 12;

Stato occupativo

All'atto del sopralluogo (09/11/2022) l'immobile compreso nel Lotto 3 e l'immobile compreso nel Lotto 4 risultavano Non occupati e Non utilizzati, ma nella disponibilità degli eredi di [REDACTED]. Inoltre si è accertato, durante il sopralluogo, che entrambi gli immobili erano stati oggetto di atti vandalici nelle loro partizioni interne.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti locativi registrati in essere per entrambi i beni, come da dichiarazione dell'Agenzia Entrate;

Comproprietari

Eredi di XXXXXXXXX;

Prezzi al netto delle decurtazioni

Lotto n. 3 da libero: € 53.000,00

Lotto n. 4 da libero: € 49.000,00

LOTTO 003

(F.7 Mapp. 338 - Mapp. 339 Sub 701 - Sub 704 Graffati)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Parabiago (MI) via Edmondo De Amicis civico n. 24 , con accesso pedonale da via Edmondo De Amicis n. 24; unità immobiliare con destinazione d'uso negozio sita al Piano Terra.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento trascritto il XXXXXXX ai nn. XXXXXXX presso Milano 2, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile intestato a XXXXXX C.F. : XXXXXXXX deceduto in data XXXXXX; attualmente gli eredi risultano essere XXXXXX C.F.: XXXXXXXX; XXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Non risulta essere stata eseguita la denuncia di successione. Non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita di eredità. Gli eredi di cui sopra risultano costituiti nella presente procedura esecutiva.

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre ai due eredi sopra identificati.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Parabiago (MI) come segue:

Intestato: XXXXXXXX C.F. : XXXXXXXX Proprietà 1/1 – **Non risulta eseguita la voltura catastale;**

dati identificativi: **f. 7 part. 338 sub 701 part. 339 sub 704 graffati ;**

dati classamento: Cat. C/1, Classe 7, Consistenza mq 52, Superficie Catastale mq 70, Rendita Catastale € 1.321,30;

Indirizzo: via Edmondo De Amicis 24 – Piano Terra.

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.4 Coerenze:

a Nord Mapp. 339; a Est Mapp. 339; a Sud Mapp. 346 e via Edmondo De Amicis; a Ovest via Edmondo De Amicis;

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione è riportato ancora il precedente Mapp. Non graffato e il precedente Sub 11. Inoltre, sempre nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione la Categoria catastale riportata è A/4 (abitazione economico popolare), invece nella vigente documentazione catastale il bene è riportato con Categoria C/1 (negozio).

LOTTO 004

(F.7 Mapp. 338 Sub 12)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.6 Descrizione del bene

In Comune di Parabiago (MI) via Edmondo De Amicis civico n. 24 , con accesso pedonale da via Edmondo De Amicis n. 24; unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione sita al Piano Primo.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento trascritto il XXXXXX ai nn. XXXXXXXXX presso Milano 2, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile intestato a XXXXXXXX C.F. : XXXXXXXXX deceduto in data XXXXXXXX; attualmente gli eredi risultano essere XXXXXX C.F.: XXXXXXXX; XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Non risulta essere stata eseguita la denuncia di successione. Non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita di eredità. Gli eredi di cui sopra risultano costituiti nella presente procedura esecutiva.

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre ai due eredi sopra identificati.

1.8 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Parabiago (MI) come segue:

Intestato: XXXXXXXX C.F. : XXXXXXXX Proprietà 1/1 – **Non risulta eseguita la voltura catastale;**

dati identificativi: **f. 7 part. 338 sub 12 ;**

dati classamento: Cat. A/4, Classe 4, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale mq 69, Rendita Catastale € 116,20;

Indirizzo: via Edmondo De Amicis 24 – Piano Primo.

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.9 Coerenze:

a Nord del Mapp. 339; a Est Mapp. 339; a Sud Mapp. 346 e via Edmondo De Amicis; a Ovest via Edmondo De Amicis;

1.10 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 Parabiago (MI);

Fascia/zona: Semicentrale;

Destinazione della zona: Prevalentemente Residenziale con presenza di Produttivo (laboratori per calzature);

Tipologia prevalente della zona: Abitazioni di tipo civile/economico, con corpi di fabbrica a 3 – 4 piani fuori terra, presenza di villette a 2 -3 piani fuori terra; pre-

senza di edifici con corpi di fabbrica bassi per attività produttiva/artigianale (calzaturifici);

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria;

Servizi offerti dalla zona: Sono assenti nelle immediate vicinanze i negozi dei vari generi commerciali e la grande distribuzione. I vari negozi, compreso la grande distribuzione, sono presenti nel centro del paese, ovvero lungo la Strada Statale del Sempione, che corre a Km 1,5 circa di distanza;

Principali collegamenti pubblici: sono di superficie mediante Bus che transitano nel centro di Parabiago; inoltre il paese è servito dalla rete ferroviaria con presenza della relativa stazione.

Collegamento alla rete autostradale/Strade Statali: A4 Milano-Torino (uscita Arluno); A8 Milano-Varese (uscita Legnano); A9 Milano-Como (uscita Origgio); oltre alla Strada Statale del Sempione S.S. 33 che collega Parabiago a Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

I beni immobili pignorati sono compresi in un unico corpo di fabbrica (palazzina a due piani fuori terra) che ha accesso pedonale e carraio da via Edmondo De Amicis 24. L'accesso al negozio Piano Terra (primo f.t.) e all'appartamento Piano Primo (secondo f.t.) avviene mediante un cancello carraio che da su un'area cortilizia di cui al Mapp. 339, che risulta Non compresa nella presente procedura esecutiva, a parte la scala esterna in muratura che parte dall'area cortilizia ed è servente l'immobile pignorato sito al Piano Primo (Sub 12). Anche l'accesso al negozio sito al Piano Terra (Sub 701 – 704 graffati) avviene attraverso l'area cortilizia di cui sopra. Pertanto è presente in fatto una servitù di passo avente come fondo servente l'area cortilizia di cui al Mapp. 339. Si è accertata la presenza di una "veranda" al Piano Terra, che Non è compresa nella presente procedura esecutiva, ma risulta annessa fisicamente al negozio, mediante ampia apertura nel muro d'ambito fronte nord che mette direttamente in collegamento l'ambito del negozio all'ambito della "veranda"; inoltre, attualmente, la "veranda" risulta essere di altra proprietà.

Allo stato la palazzina comprendente i due beni eseguiti si presenta esternamente in cattivo stato d'uso (presenza di distacchi di intonaci e di tinteggiatura). Anche la scala di collegamento per il Piano Primo si presenta in cattivo stato manutentivo (è ricoperta da muschio).

- Struttura: In muratura portante di mattoni pieni;
- Solette: Si presume in latero-cemento con getto in opera;
- Facciate: Rifinite con intonaco per esterni del tipo "graffiato" e mani di pittura color azzurro (attualmente facciate in cattivo stato d'uso);
- Copertura: Ha la struttura portante in legno, è a doppia falda con manto di copertura in tegole;
- Accesso: Cannello in ferro pedonale/carraio, a doppio battente con apertura solo manuale, successiva area cortilizia di cui al Mapp. 339 (Non compresa nella presente procedura e di altra proprietà), da cui si accede sia al negozio Piano Terra, mediante portoncino finestrato ad un battente, e sia

all'appartamento Piano Primo mediante scala in muratura che sbarca su ballatoio;

- Scale esterna: E' presente e permette il collegamento dall'area cortilizia al Piano Primo (Sub 12);
- Ascensore: assente;
- Servizio Portierato: assente;

Condizioni generali del corpo di fabbrica comprendente i 2 Lotti: Cattivo stato d'uso, impianti tecnologici Non attivi, Inoltre gli immobili sono stati oggetto, di atti vandalici nelle loro partizioni interne;

2.3 Caratteristiche descrittive interne del Lotto 3

- Il negozio è composto da un unico ampio locale, dotato di antibagno e servizio igienico. Allo stato il negozio è collegato direttamente, mediante ampia apertura, con il locale "veranda", immobile che Non è compreso nella presente procedura esecutiva e che risulta essere di altra proprietà. Attualmente l'accesso al negozio e alla "veranda" è unico e avviene dall'area cortilizia di cui al Mapp. 339. Pertanto sarà necessario separare fisicamente i due ambienti mediante elevazione di muro d'ambito, come già indicato dallo scrivente nella relazione tecnica specifica, riguardante gli accertamenti preliminari per il negozio/"veranda", depositata in data 30/03/2017, a cui fu allegato anche il computo metrico estimativo dei costi per la realizzazione della separazione fisica dei due ambienti, il tutto come disposto ai tempi dal G.E. A seguito della separazione fisica dei due ambienti, si dovrà provvedere alla realizzazione di un nuovo accesso per la "veranda" dall'area cortilizia, come già indicato nella relazione tecnica specifica di cui sopra.

Inoltre si è accertata la presenza di una scala interna a "chiocciola" in ferro di diametro cm. 120 circa, che collega direttamente il Piano Terra negozio con il Piano Primo. In considerazione che i due immobili pignorati formano n. 2 Lotti distinti e separati, l'eventuale/eventuali aggiudicatario/aggiudicatari dovrà/dovranno provvedere alla rimozione della scala a "chiocciola" e relativa chiusura della forometria attualmente presente nella soletta (soffitto) che divide i due piani, ai fini della separazione fisica dei due immobili.

- Pavimento locale negozio: Piastrelle di ceramica cm. 30 x 30 color beige;
- Pareti locale negozio: Rifinite ad intonaco civile con pitturazione color bianco;
- Antibagno/servizio igienico: pavimento in piastrelle di ceramica cm 20 x 20 color beige, rivestimento pareti in piastrelle ceramica color azzurro fino altezza m. 2,20 circa; è dotato di finestrella del tipo a "vasistas", oltre che di aspiratore tipo "vortice" per ricambio d'aria; gli apparecchi igienico sanitari, lavabo nell'antibagno e vaso nel servizio igienico, all'atto del sopralluogo Non erano più installati perché distrutti a seguito degli atti vandalici, già in precedenza menzionati, di cui sono stati oggetto entrambi i beni pignorati;
- portoncino d'accesso: Telaio in alluminio, è tutto finestrato, attualmente la finestratura è fortemente danneggiata a seguito degli atti vandalici in precedenza citati;
- infissi interni: E' presente solo la porta dell'antibagno/servizio igienico che è in legno del tipo tamburato a pannello cieco;

- infissi esterni: Sono presenti n. 4 finestre, aventi telaio in alluminio con vetro-camera dotate di tendine tipo "veneziane", sono assenti gli avvolgibili e relativi cassonetti; sono dotate di grate in ferro antintrusione;
- impianto elettrico: E' collegato all'impianto dell'altro bene pignorato, immobile sito al Piano Primo, placche frutti Bticino; il quadro elettrico è unico ed è installato esternamente all'edificio, con interruttore magnetotermico e differenziale; l'erede presente al sopralluogo Non è stato in grado di fornire la certificazione dell'impianto, pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito alla sua conformità o meno. Si indica fin d'ora all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dell'impianto con eventuale sua messa a norma e relativa certificazione. Si segnala che l'impianto attualmente è unico con quello dell'immobile sito al piano Primo soprastante. Allo stato è assente la fornitura elettrica per tutto il corpo di fabbrica.
- Impianto riscaldamento: E' del tipo autonomo con caldaia a gas installata in facciata zona ballatoio del Piano Primo, allo stato Non funzionante, è unico impianto servente sia il negozio che l'immobile al Piano Primo; il calorifero, quello ancora esistente, è in ghisa. Attualmente è assente la fornitura gas per tutto il corpo di fabbrica; l'erede presente al sopralluogo Non è stato in grado di fornire la certificazione dell'impianto, pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito alla sua conformità o meno. Si indica fin d'ora all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dell'impianto con eventuale sua messa a norma e relativa certificazione. Si segnala che l'impianto attualmente è unico con quello dell'immobile sito al piano Primo soprastante. Allo stato è assente la fornitura gas per tutto il corpo di fabbrica;
- Impianto di condizionamento aria: E' presente con split ed unità esterna installata sul ballatoio del piano superiore; l'impianto allo stato Non è funzionante;
- altezza libera locale negozio: m. 3,00 circa;
- condizioni: L'immobile si presenta in **cattivo stato d'uso**, anche a seguito degli atti vandalici di cui è stato oggetto nel recente passato.

2.4 Caratteristiche descrittive interne del Lotto 4

- Il bene pignorato è composto da n. 2 locali, 1 locale bagno finestrato, oltre ad un ballatoio sul fronte nord su cui sbarca la scala esterna di collegamento di questo piano con l'area cortilizia sottostante di cui al Mapp. 339. Si segnala che questo bene pignorato, Sub 12, risulta abilitato dal Comune di Parabiago ad uso abitativo, così come risulta pure in Catasto. Da quanto accertato, probabilmente in passato l'immobile veniva utilizzato, dall'esecutato, come ufficio. Si rimanda al capitolo specifico della verifica della conformità edilizia/urbanistica/catastale.

Inoltre si è accertata la presenza di una scala interna a "chiocciola" in ferro di diametro cm. 120 circa, che collega direttamente il Piano Primo con il Piano Terra negozio. In considerazione che i due immobili pignorati formano n. 2 Lotti distinti e separati, l'eventuale/eventuali aggiudicatario/aggiudicatari dovrà/dovranno provvedere alla rimozione della scala a "chiocciola" e relativa chiusura della forometria attualmente presente nella soletta che divide i due piani, ai fini della separazione fisica dei due immobili.

- Scala esterna di collegamento: Parte dall'area cortilizia di cui al Mapp. 339 e sbarca nel ballatoio dell'immobile in oggetto; è in muratura, è rivestita in piastrelle di gres per esterni, è compresa tra il muro d'ambito della "veranda" antistante al negozio e il muro di confine con altra proprietà. All'atto del so-

pralluogo si presentava in cattivo stato manutentivo (ricoperta da muschio); inoltre è priva di corrimano; per quasi tutto il suo sviluppo risulta essere in posizione ortogonale al ballatoio (differentemente di quanto rappresentato nella planimetria catastale);

- Primo locale : Ha il pavimento in piastrelle di gres per interni, pareti rifinite ad intonaco civile con pitturazione color bianco;
- Secondo locale : Ha il pavimento in piastrelle di gres per interni, pareti rifinite ad intonaco civile con pitturazione color bianco;
- Locale bagno: pavimento medesime piastrelle degli altri locali, rivestimento pareti in piastrelle ceramica cm. 20 x 25, color beige fino altezza m. 2,25 circa; è dotato di finestra; all'atto del sopralluogo il lavabo risultava distrutto a seguito di attività vandalica, già in precedenza menzionata, vaso, bidet e vasca, ancora installati in cattive condizioni;
- Ballatoio: Ha il pavimento medesimo tipo della scala esterna, parapetto in bacchette di ferro, altezza m. 1,00 circa (si indica all'eventuale aggiudicatario di adeguare l'altezza alla normativa vigente , m. 1,10);
- portoncino d'accesso: Telaio in alluminio, per ½ è finestrato per la restante porzione con pannello cieco in alluminio;
- infissi interni: E' presente solo la porta del bagno che è in legno con finestratura centrale;
- infissi esterni: Sono presenti n. 3 finestre, aventi telaio in alluminio con vetro-camera dotate di tendine tipo "veneziane", sono assenti gli avvolgibili e i relativi cassonetti;
- impianto elettrico: E' collegato all'impianto dell'altro bene pignorato, negozio sito al Piano Terra, placche e frutti Bticino; il quadro elettrico è unico ed è installato esternamente all'edificio, con interruttore magnetotermico e differenziale; l'erede presente al sopralluogo Non è stato in grado di fornire la certificazione dell'impianto, pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito alla sua conformità o meno. Si indica fin d'ora all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dell'impianto con eventuale sua messa a norma e relativa certificazione. Si segnala che l'impianto attualmente è unico con quello dell'immobile sito al piano Terra sottostante. Allo stato è assente la fornitura elettrica per tutto il corpo di fabbrica;
- Impianto riscaldamento: E' del tipo autonomo con caldaia a gas installata in facciata zona ballatoio del Piano Primo, allo stato Non funzionante, ed è unico impianto servente sia il negozio che questo bene sito al Piano Primo; all'atto del sopralluogo Non erano presenti ed installati i caloriferi. Attualmente è assente la fornitura gas per tutto il corpo di fabbrica; l'erede presente al sopralluogo Non è stato in grado di fornire la certificazione dell'impianto, pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito alla sua conformità o meno. Si indica fin d'ora all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dell'impianto con eventuale sua messa a norma e relativa certificazione. Si segnala che l'impianto attualmente è unico con quello dell'immobile sito al piano Terra sottostante. Allo stato è assente la fornitura gas per tutto il corpo di fabbrica;
- Impianto di condizionamento aria: E' presente con split ed unità esterna installata sul ballatoio; l'impianto allo stato Non è funzionante;
- altezza libera locali: m. 3,00 circa;

- condizioni: L'immobile si presenta in **attivo stato d'uso**, anche a seguito degli atti vandalici di cui è stato oggetto nel recente passato.

2.5 Breve descrizione della zona

Zona semicentrale del paese di Parabiago (MI). La zona ha prevalentemente presenza di insediamenti abitativi, con edifici a corpi bassi (villette a 2 piani max. fuori terra) ed edifici residenziali (4 piani max. fuori terra). Discreta presenza di attività produttiva/artigianale (calzaturifici). Non sono presenti nelle immediate vicinanze punti vendita al dettaglio/grande distribuzione, dei vari generi commerciali. I punti vendita sono presenti al centro del paese o lungo la Strada Statale del Sempione per la grande distribuzione. I mezzi di trasporto pubblico di superficie (Autolinee – Bus) transitano nel centro del paese. Il paese di Parabiago è servito dalla rete ferroviaria con relativa stazione. La Statale del Sempione mette in collegamento diretto il paese con Milano. Gli accessi autostradali alle autostrade A/4 – A/8 – A/9 Non sono nelle immediate vicinanze del paese.

2.6 Certificazioni energetiche

NON risultano certificazioni energetiche per i beni pignorati;

2.7 Certificazioni di conformità degli impianti

Nessun tipo di certificazione per gli impianti tecnologici presenti è stata prodotta dagli eredi dell'esecutato. Attualmente tutti gli impianti Non sono attivi anche perché le forniture gas-elettricità Non sono attive;

2.8 Certificazioni di idoneità statica

Assente;

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

All'atto del sopralluogo del 09/11/2022, eseguito unitamente al Custode giudiziario, i beni risultavano liberi e nella disponibilità degli eredi dell'esecutato. Al sopralluogo era presente uno dei due eredi che ha riferito al perito che i beni in oggetto Non erano locati.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il perito ha inoltrato richiesta all'Agenzia dell'Entrate, per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti locativi registrati riguardanti i Lotti 3 e 4. L'Agenzia dell'Entrate ha inviato una dichiarazione di assenza di contratti locativi registrati, aventi come dante causa l'esecutato deceduto, ovvero i due eredi dell'esecutato.

4 PROVENIENZA

4.2 Attuali proprietari

Eredi di XXXXXXXX, C.F. : XXXXXXXX deceduto in data XXXXXXXX, risultano essere XXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX; e XXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXX. Non risulta essere stata eseguita la denuncia di successione per entrambi gli immobili compresi nei Lotti 3 e 4. Non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita di eredità. Gli eredi di cui sopra risultano costituiti nella presente procedura esecutiva.

Gli immobili esecutati di cui ai Lotti 3 e 4 sono pervenuti a XXXXXXXX In forza di atto a rogito notaio XXXXXXXXX in Parabiago (MI), in data XXXXXXXX rep nn. XXXXXXXX trascritto a Milano 2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX; da potere della società XXXXXXXX con sede in Milano. Successivo atto integrativo di precisazione del XXXXXXXX a rogito notaio XXXXXXXXX in Parabiago, rep. nn. XXXXXXXX trascritto a Milano 2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX.

4.3 Precedenti proprietari

Ñ Alla società XXXXXXXX gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita notaio XXXXXXXX in Milano del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX trascritto a Milano 2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX da potere XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e da XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 22/09/2010 depositata in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria del 25/05/2023 presso l'Agenzia dell'Entrate di Milano 2, alla data delle ispezioni si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Ñ Domande giudiziali o altre trascrizioni

Dalla certificazione notarile in atti e dalla nuova ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente Non risultano domande giudiziali riguardanti i beni compresi nei Lotti n. 3 e n. 4;

Ñ Misure Penali

Nessuna;

Ñ Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Convenzione Urbanistica del XXXXXXXX, trascritta a Milano 2 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, notaio XXXXXXXX in Parabiago n. rep. XXXXXXXX, registrata a Legnano atti privati il XXXXXXXX. Questo atto riguarda vari Mappali di proprietà dell'esecutato, tra cui anche il Mapp. 338, su cui insistono i beni compresi nei 2 Lotti in oggetto. Trattasi di convenzione tra confinanti che si accordano in deroga alle distanze minime dai confini previste dal Comune di Parabiago per la realizzazione di opere edilizie. L'atto è stato reperito dallo scrivente durante i vari accessi agli atti edilizi presso il Comune. Più precisamente tale Convenzione è compresa nella pratica edilizia "DIA-SU 13/1/01" del 11/05/2001 n. Prot. 16687. Inoltre risulta trascritta nell'elenco delle formalità dell'originario Sub 10, unità immobiliare che successivamente ha generato gli attuali Sub compresi nei due Lotti in oggetto. Si segnala che questa formalità Non

risulta riportata nella certificazione notarile in atti della presente procedura.

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

La ricognizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto del presente elaborato sconta le difficoltà connesse alla presenza di iscrizioni antecedenti alle variazioni dei dati catastali dei cespiti intervenute nel corso del tempo, variazioni di cui talvolta non si è poi tenuto conto neanche in sede di rinnovazione delle iscrizioni a suo tempo eseguite.

Peraltro, come già precisato, anche l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione con riferimento al negozio (lotto n.3) sono stati eseguiti senza tener conto delle variazioni catastali nel frattempo intervenute e riportano dati catastali antecedenti a quelli già esistenti a quel momento.

Tenuto conto di quanto indicato nella relazione notarile del 22/09/2010, depositata in atti e della successiva ispezione eseguita in data 25/5/2023 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 la situazione ipotecaria degli immobili in esame può essere così riassunta:

▮ Iscrizioni

Ipoteca volontaria

1) Ipoteca volontaria iscritta presso Milano2 il XXXXX ai nn. XXXXXX in favore di XXXXX XXXXX, C.F. XXXXXXXX, rinnovata con ipoteca iscritta il XXXXXXXX ai nn. XXXXXX;

2) Ipoteca volontaria iscritta presso Milano2 il XXXXXXX ai nn. XXXXXXXX in favore di XXXXXXXX C.F. XXXXXXX, rinnovata con ipoteca iscritta il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXX;

3) Ipoteca volontaria iscritta presso Milano2 il XXXXXXX ai nn. XXXXXX in favore di XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, rinnovata con ipoteca iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXXXX;

4) Ipoteca volontaria iscritta presso Milano2 il XXXXXXX ai nn. XXXXXX in favore di XXXXXXXX C.F. XXXXXXX, rinnovata con ipoteca iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXXXXXX;

5) Ipoteca volontaria iscritta presso Milano2 il XXXXXXX ai nn. XXXXXXXX in favore di XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, rinnovata con ipoteca iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXXXX;

6) Ipoteca giudiziale iscritta presso Milano2 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXX in favore di XXXXXXXX C.F. XXXXXXX, rinnovata con ipoteca iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXXXXX;

7) Ipoteca legale iscritta presso Milano2 il XXXXXXX ai nn. XXXXXXX in favore di XXXXXX .

Sugli immobili risultano altresì iscritte le ipoteche sotto specificate Non rinnovate ed in ogni caso perente:

A) Ipoteca volontaria iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXXXXXX;

B) Ipoteca volontaria iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXXXXX;

C) ipoteka volontaria iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXXXXX;

D) Ipoteka giudiziale iscritta il XXXXXX ai nn. XXXXXXX.

▮ **Trascrizioni**

Pignoramento

Pignoramento trascritto in data XXXXXX ai nn. XXXXXXXX presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 2, a favore di XXXXXXXX, con sede in Roma, via XXXXXX C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX C.F. : XXXXXXXX per il credito di € 1.867.008,90. Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene compreso nel Lotto n. 3: attualmente identificato al Fog. 7, Mapp. 338 Sub 701 Mapp. 339 Sub 704 Grafati (già Fog. 7 Mapp. 338 Sub 11 come riportato nella nota di trascrizione e atto di pignoramento in atti) e del bene compreso nel Lotto n. 4: attualmente identificato al Fog. 7 Mapp. 338 Sub 12 . Si fa presente che nella nota di trascrizione sono compresi anche immobili Non facenti parte dei Lotti n. 3 e n. 4.

Eventuali note/osservazioni :

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, gli identificativi catastali del bene compreso nel lotto n. 3 Non sono aggiornati.

▮ **Altre trascrizioni**

Dall'aggiornamento delle visure delle formalità eseguite dallo scrivente, Non risultano gravare sui beni in oggetto, ulteriori formalità trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

6 CONDOMINIO

Gli immobili costituenti il Lotto n. 3 e Lotto n. 4 Non fanno parte di Condominio. I beni in oggetto sono siti in un unico corpo di fabbrica (Piano Terra Lotto n. 3 e Piano Primo Lotto n. 4).

6.1 Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati,

Non è presente alcuna suddivisione millesimale di pertinenza per gli immobili in oggetto.

6.2 Spese di gestione condominiale

Non sono presenti spese per gestione condominiale.

6.3 Morosità spese condominiali per la gestione precedente e per quella in corso

I beni compresi nei due Lotti Non fanno parte di Condominio e pertanto Non può essere presente morosità per spese condominiali.

6.4 Eventuali spese già deliberate

In assenza di Condominio Non risultano presenti spese condominiali già deliberate.

6.5 Cause in corso

In assenza di Condominio Non risultano presenti cause in corso nei confronti di altri condomini o di terzi.

6.6 Eventuali problematiche strutturali

Nessuna documentazione inerente alla struttura o indicazione in merito è stata fornita da parte degli eredi del debitore. In considerazione che il corpo di fabbrica in cui sono compresi i beni eseguiti è alquanto datato, si indica all'eventuale/eventuali aggiudicatario/aggiudicatari di far eseguire una verifica strutturale da parte di uno strutturista con redazione di CIS (Certificazione Idoneità Statica).

6.7 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

I beni in oggetto Non facendo parte di Condominio, Non possono essere soggetti a vincoli e/o dotazioni condominiali.

6.8 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili : NO.**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Si fa presente che, pur avendo eseguito n. 3 accessi atti edilizi presso il Comune di Parabiago, Non è stato possibile reperire gli atti edilizi di fabbrica dell'edificio insistente sul Mapp. 338 del Fog. 7, in cui sono compresi i beni in oggetto.

Il perito ha potuto reperire gli atti edilizi, riguardanti i beni di cui ai Lotti n. 3 e n. 4, a partire dalla pratica di Condono Edilizio del 1986.

Il fabbricato che comprende i beni in oggetto risulta azzonato nel vigente PGT del Comune di Parabiago in "Territorio Urbano Consolidato - UT R2A Tessuto di Recente Impianto Prev. Residenziale - alta densità edilizia" .

Per quanto riguarda la conformità o meno alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, lo scrivente Non può esprimersi in quanto Non è stato possibile reperire presso il Comune gli atti di fabbrica originari dell'edificio, come in precedenza esposto.

L'immobile di cui al Lotto n. 4 è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni riportate nel PGT. L'immobile di cui al Lotto n. 3 avendo una destinazione commerciale per piccolo commercio, dovrebbe essere conforme in quanto il PGT per la zona Non ammette il medio e grande commercio, art. 20 del Piano delle Regole della variante al PGT di marzo 2021. Peraltro il Lotto n. 3 è stato nel 2004 abilitato dal Comune al cambio di destinazione d'uso (da spaccio aziendale a negozio) mediante pratica edilizia onerosa, riportata e allegata al successivo paragrafo 7.1 punto 5 – Pratica Edilizia "CD – 2 – 2004".

Gli immobili in oggetto Non sono assoggettati a vincoli.

7.1 Pratiche edilizie presentate presso il competente Ufficio del Comune (pratiche reperate):

- 1) Condono Edilizio presentato il 29/03/1986 Protocollo n. 4845 con relativo rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 02/11/1989 n. 186/S e successivo Certificato di Abitabilità/Agibilità del 25/06/1991 per Pratica edilizia n. 561/77 e Pratica Sanatoria n. 186/S. La pratica in Sanatoria riguarda il Mappale 338, oltre ad altri Mappali.
- 2) Comunicazione del 21/11/1988 n. Protocollo 18176 di apertura di Spaccio Aziendale all'interno dell'area dell'opificio. La Comunicazione risulta essere stata depositata dalla Società ██████████ Società afferente all'esecutato. Non risulta dagli atti edilizi visionati che il Comune di Parabiago abbia posto diniego all'apertura dello Spaccio Aziendale.
- 3) Pratica Edilizia DIA n. 105/95 del 22/09/1995 Protocollo n. 27721, per modifiche interne al piano Terra del Mapp. 338 destinato a Spaccio Aziendale di cui sopra.
- 4) Pratica Edilizia "DIASU 13/I/01" del 11/05/2001 n. Protocollo 16687. La pratica riguarda l'autorizzazione in sanatoria di una tettoia esistente (coprente parzialmente il cortile di cui al Mapp. 339, Non compreso nella presente procedura e attualmente già di altra proprietà), oltre alla demolizione della scala esterna e suo nuovo posizionamento per il collegamento tra piano cortile e il piano Primo del Mapp. 338. Nella pratica sono comprese la Comunicazione di apertura di Spaccio Aziendale, già depositata in Comune nel 1988, prodotta all'allegato n. 11, e la Convenzione Urbanistica del XXXXX, trascritta a Milano 2 il XXXXX ai nn. XXXXX, notaio XXXXXXXX in Parabiago n. rep. XXXXX, già prodotta all'allegato n. 8.
- 5) Pratica Edilizia "CD – 2 – 2004" per cambio di destinazione d'uso Senza Opere da Spaccio Aziendale a Negozio – Atti n. 23290/2004 del 21/06/2004. Con questa pratica onerosa lo Spaccio Aziendale viene trasformato a Negozio, comprensivo anche della porzione

"Veranda", bene che risulta essere catastalmente un'altra unità immobiliare e attualmente di altra proprietà, Non compresa nella presente procedura esecutiva. Allo stato la porzione di Negozio "Veranda" è ancora fisicamente e direttamente collegata al resto del Negozio, di cui al Lotto n. 3 (F. 7, Mapp. 338 – 339 Sub 701 -704 graffati), mediante un' ampia apertura tra le due porzioni del negozio.

7.2 Conformità edilizia:

Lotto n. 3 Negozio di cui al F. 7 Mapp. 338 – 339 Sub 701 – 704 Graffati

Dal raffronto delle tavole di progetto presenti nei vari titoli abilitativi con lo stato dei luoghi si sono accertate le seguenti difformità:

- La zona del vaso igienico nel locale bagno del Negozio di cui al Lotto n. 3, risulta essere di superficie inferiore rispetto a quanto è rappresentato negli elaborati grafici di progetto, a favore della confinante unità immobiliare "Veranda", che peraltro risulta essere attualmente di altra proprietà. Anche la vigente planimetria catastale Non è conforme con lo stato del luogo.
- Nel locale bagno del Negozio (Lotto n. 3) la finestra tipo "Vasistas" è stata realizzata nella zona vaso igienico, anziché nella zona lavabo, come risulta dagli elaborati grafici di progetto. Anche la vigente planimetria catastale Non è conforme con lo stato del luogo.
- Nel Negozio di cui al Lotto 3 è stato realizzato un muretto di altezza cm. 100 circa; negli elaborati grafici di progetto e nella vigente planimetria catastale Non è indicata l'altezza del muretto. Pertanto in assenza di quotazione dell'altezza nei vari elaborati grafici, si deve intendere che la parete rappresentata sia stata abilitata per tutta la sua altezza.

Le difformità sopra riportate potrebbero essere sanate dall'eventuale aggiudicatario mediante presentazione in Comune di una pratica edilizia appropriata in sanatoria, previa verifica presso l'Ufficio Tecnico. Attualmente i costi della sanzione prevista in favore del Comune è pari a € 1.000,00 oltre eventuali diritti di segreteria. Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che Non possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Inoltre si segnala che è presente una scala in ferro del tipo a "chiocciola" del diametro cm. 120 circa, peraltro Non risulta essere stata abilitata nelle varie pratiche edilizie, così come la relativa forometria eseguita nella soletta/soffitto, che mette in collegamento diretto il piano Terra Negozio con il soprastante piano Primo ad uso abitativo. In considerazione del fatto che i beni potrebbero essere proposti in vendita in due Lotti distinti (Lotto n. 3 e Lotto n. 4), la scala dovrà essere rimossa e la forometria attualmente presente nel soffitto/soletta dovrà essere richiusa. I costi indicativi pari a € 250,00 per rimozione scala comprensiva del trasporto in discarica e relativi oneri ed € 2.000,00 per chiusura forometria comprensiva di opere di finitura e opere provvisorie, sono stati già esposti nella relazione tecnica, richiesta ai tempi dal G.E. e depositata in atti della procedura in data 30/03/2017 (alleg. n. 6 computo metrico estimativo). Va tenuto presente che i costi esposti hanno subito un aumento in ragione del momento storico.

Si segnala altresì che attualmente il Negozio (Lotto n. 3) è direttamente collegato mediante ampia apertura ad altra unità immobiliare, "Veranda", che Non è compresa nella presente procedura esecutiva. La "Veranda" è infatti cespite estraneo e di proprietà di terzi. La comunicazione diretta va eliminata realizzando una separazione fisica (elevazione di muro), come già indicato con quantificazione dei costi indicativi, € 579,39 (opera costruzione muro) + € 734,70 (opere di intonaco) nella relazione tecnica depositata in data 30/03/2017 (all. n. 6 computo metrico estimativo). Va tenuto presente che i costi esposti hanno subito un aumento in ragione del momento storico. A seguito della separazione fisica tra le due unità immobiliari, si dovrà provvedere a creare un nuovo accesso per l'unità immobiliare "Veranda" dal cortile di cui al F. 7 Mapp. 339 che risulta essere di altra proprietà. Anche per questa opera sono stati esposti i costi indicativi € 117,81 (rimozione serramenti alluminio) + € 71,68 (demolizione muratura d'appoggio/parapetto) + € 2.640,00 (fornitura e posa di nuova finestra e porta vetrata per ingresso "Veranda"), nella relazione tecnica depositata il 30/03/2017 (alleg. n. 6 computo metrico estimativo). Va tenuto presente che i costi esposti hanno subito un au-

mento in ragione del momento storico.

Sulla base degli atti abilitativi edilizi visionati in Comune, la destinazione d'uso abilitata di questo immobile risulta essere quella di negozio.

Infine, gli immobili compresi nei due Lotti hanno un unico impianto elettrico ed un unico impianto gas. Pertanto qualora vi fossero due aggiudicatari differenti per ogni singolo Lotto, questi dovranno provvedere alla separazione degli impianti.

Conformità catastale:

In merito alle difformità accertate per il Negozio (Lotto n. 3) e sopra esposte, dovrà essere approntata, da parte dell'eventuale aggiudicatario una pratica catastale per aggiornamento della planimetria (DOCFA) che riporti l'attuale stato di fatto. I costi dei diritti del Catasto sono pari a € 50,00, oltre ai costi del tecnico abilitato che appronterà la nuova planimetria che sulla base dei costi professionali attualmente applicati si può ipotizzare un importo tra € 700,00/800,00 oltre accessori di legge.

Lotto n. 4 di cui al F. 7 Mapp. 338 Sub 12

Si è accertata una difformità che consiste nella presenza della scala del tipo a "chiocciola" che collega il piano Primo abitativo (Lotto n. 4) con il sottostante piano Terra Negozio (Lotto n.3) e relativa forometria nella soletta. Come sopra esposto dovrà essere rimossa l'attuale scala di collegamento e richiusa la forometria presente nella soletta. Conseguentemente verrà ripristinato lo stato abilitato dal Comune.

Sulla base degli atti abilitativi edilizi visionati in Comune, la destinazione d'uso abilitata di questo immobile risulta essere quella residenziale.

Conformità catastale

Nella vigente planimetria catastale Non è riportata la scala interna a "chicciola" di collegamento tra il piano Primo e il piano Terra. Pertanto, rimuovendo la scala a "chiocciola" e chiudendo la forometria nella soletta, lo stato interno dell'immobile risulterà coincidente con la vigente planimetria catastale. Di contro nella vigente planimetria, la scala esterna in muratura di collegamento tra piano Terra cortile e piano Primo è rappresentata in modo difforme dallo stato attuale: è indicata in posizione parallela all'immobile, invece della posizione ortogonale come in fatto è. (Non è stata aggiornata la planimetria catastale quando venne realizzata la nuova scala, abilitata da pratica edilizia già citata in precedenza).

Pertanto dovrà essere approntata, da parte dell'eventuale aggiudicatario una pratica catastale per aggiornamento della planimetria (DOCFA) che riporti l'attuale stato di fatto. I costi dei diritti del Catasto sono pari a € 50,00, oltre ai costi del tecnico abilitato che appronterà la nuova planimetria che sulla base dei costi professionali attualmente applicati si può ipotizzare un importo tra € 700,00/800,00 oltre accessori di legge.

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 scrivente, comprensiva dei muri di proprietà (calcolati al 50% se confinanti con altre proprietà e al 100% se di piena proprietà) e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Lotto n. 3 di cui al F. 7 Mapp. 338 – 339 Sub 701 – 704 Graffati

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Negozio compreso bagno	mq	68,00 circa	100%	mq 68,00 circa
Totale Superfici		68,00 circa mq lordi		68,00 circa mq Commerciali

Lotto n. 4 di cui al F. 7 Mapp. 338 Sub 12

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	mq	66,70 circa	100%	mq 66,70 circa
Balcone/Ballatoio	mq	9,27 "	30%	mq 2,78 "
Scala sterna di collegam. P.T. – P 1°	mq	5,28 "	8%	mq 0,42 "
Totale Superfici		81,25 circa mq lordi		69,90 circa mq Commerciali

9 STIMA**9.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto perito, 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, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale, **dei piani ove sono ubicati gli immobili (piano terra per il negozio e piano primo per l'appartamento)**, nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore dei beni 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, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022- Parabiago – Fascia/Zona – Centrale /Ferrovia/Resegone/Unione/Villoresi

Lotto n. 3 Negozio (F. 7, Mapp. 338-339, Sub 701-704 Graffati: da € 1.150,00/mq a € 1.650,00/mq;

Lotto n. 4 Appartamento F. 7, Mapp. 338 Sub 12: da € 1.150,00/mq a € 1.550,00/mq;

- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove sono ubicati i beni pignorati, che danno quotazioni che si aggirano tra € 800,00/mq e € 900,00/mq per il Lotto n. 3, Negozio e tra € 700,00/mq e € 800,00/mq per il Lotto n. 4, appartamento.

Si fa presente che nella stima che segue viene tenuto conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni (**cattivo stato d'uso**), anche a seguito degli atti vandalici di cui sono stati oggetto nel recente passato, come accertato durante il sopralluogo del 09/11/2022. Inoltre si tiene conto dell'assenza di certificazione degli impianti tecnologici, e pertanto si rende necessaria una verifica del loro stato con eventuale messa a norma/sostituzione e relative certificazioni. Viene altresì tenuto presente che allo stato le forniture elettrica e gas sono assenti.

Inoltre per quanto riguarda il Lotto n. 3 Negozio, va tenuto presente che è sito in una via semicentrale, ma con scarso passaggio di persone ed è privo di vetrina che si affaccia direttamente sulla via, elementi importanti per un immobile ad uso commerciale.

9.3 Valutazione LOTTO n. 3 di cui al F. 7, Mapp. 338 - 339, Sub 701 -704 graffati

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
	immobile	commerciale	mq	Complessivo
Negozio	C/1	mq 68,00 circa	€ 850,00	€ 57.800,00
				€ 57.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I. , si riporta l'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 n. 3 € 57.800,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 2.890,00

Costo vigente della sanzione da versare al Comune per la pratica edilizia in sanatoria, escluso costo professionale del tecnico che appronterà la sanatoria + aggiornamento catastale, compreso costo professionale del tecnico e diritti di Catasto escluso accessori di legge: - € 1.850,00

Prezzo base d'asta LOTTO n. 3 al netto delle decurtazioni LIBERO € 53.060,00

Arrotondato € 53.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO n. 3 al netto delle decurtazioni Occupato:

NON ricorre il caso: € 0,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

9.4 Valutazione LOTTO n. 4 di cui al F. 7, Mapp. 338 , Sub 12

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
	immobile	commerciale	mq	Complessivo
Appartamento	A/4	mq 69,90 circa	750,00	€ 52.425,00
				€ 52.425,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I. , si riporta l'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 n. 4 € 52.425,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 2.621,25

Costi per aggiornamento catastale compreso costo professionale del tecnico e diritti di Catasto escluso accessori di legge: - € 850,00

Prezzo base d'asta LOTTO n. 4 al netto delle decurtazioni LIBERO € 48.953,75

Arrotondato € 49.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO n. 4 al netto delle decurtazioni Occupato:

NON ricorre il caso: € 0,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

NON risultano in essere contratti di locazione registrati, come da comunicazione inviata dall'Agenzia dell'Entrate al perito e già prodotta all'allegato n. 6 della presente relazione di stima.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e alla società eseguita 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.

Con osservanza.

Milano li: 29/06/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catasto Lotto n. 3;
- 2) Documentazione Catasto Lotto n. 4;
- 3) Foto esterne edificio;
- 4) Foto interne Lotto n. 3;
- 5) Foto interne Lotto n. 4;
- 6) Dichiarazione Agenzia Entrate;
- 7) Titolo di Provenienza;
- 8) Convenzione Urbanistica del 22/03/2000;
- 9) Condonò Edilizio del 29-03-1986;
- 10) Comunicazione del 21-11-1988 Apertura Spaccio Aziendale;

- 11) DIA n. 105 del 1995;
- 12) Pratica Edilizia "DIASU" 13-I-2001;
- 13) Cambio Destinazione Uso CD-2-2004;