

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 887/2020 - 873 /2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina TRENTINI**

Aggiornamento parziale dei lotti 1-9 e integrazione con lotti 10-11
della relazione del 10/06/2021 di cui al n RG 887-20

all. 6 copia privacy **RELAZIONE DI STIMA in Bollate loc. Cassina Nuova**

via Praga nn. 3 e 5,

LOTTO 1: piena proprietà di box singolo

LOTTO 2: piena proprietà di box singolo

LOTTO 3: piena proprietà di box singolo

LOTTO 4: piena proprietà di box singolo

LOTTO 5: piena proprietà di box singolo

LOTTO 6: piena proprietà di box singolo

LOTTO 7: piena proprietà di box singolo

LOTTO 8: piena proprietà di box singolo

LOTTO 9: piena proprietà di box singolo

via Ada Negri nn. 2 e 4

LOTTO 10: piena proprietà di magazzino

LOTTO 11: piena proprietà di box triplo



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto 1	Beni in Bollate via Praga n. 3	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 2	Dati Catastali: foglio 7 particella 38, subalterno 707	
Lotto 2	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 10	Dati Catastali: foglio 7 particella 542, subalterno 705	
Lotto 3	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 18	Dati Catastali: foglio 7 particella 542, subalterno 706	
Lotto 4	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 26	Dati Catastali: foglio 7 particella 542, subalterno 707	
Lotto 5	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 34	Dati Catastali: foglio 7 particella 543, subalterno 703	
Lotto 6	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 42	Dati Catastali: foglio 7 particella 543, subalterno 704	
Lotto 7	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 50	Dati Catastali: foglio 7 particella 543, subalterno 705	
Lotto 8	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 58	Dati Catastali: foglio 7 particella 543, subalterno 706	
Lotto 9	Beni in Bollate via Praga n. 3	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 66	Dati Catastali: foglio 7 particella 542, subalterno 715	
Lotto 10	Beni in Bollate via Ada Negri n. 2	Categoria: C2 [Magazzino]
pag. 74	Dati Catastali: foglio 7 particella 545, subalterno 725	
Lotto 11	Beni in Bollate via Ada Negri nn. 2/4	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 84	Dati Catastali: foglio 7 particella 545, subalterno 724	

Stato occupativo	liberi
Contratti di locazione in essere	Nessuno
Comproprietari	No

Prezzo per l'intero al netto delle decurtazioni

Lotto 1	da libero:	€ 9.000,00	Lotto 2	da libero:	€ 10.000,00
Lotto 3	da libero:	€ 10.000,00	Lotto 4	da libero:	€ 10.000,00
Lotto 5	da libero:	€ 10.000,00	Lotto 6	da libero:	€ 10.000,00
Lotto 7	da libero:	€ 10.000,00	Lotto 8	da libero:	€ 10.000,00
Lotto 9	da libero:	€ 10.000,00	Lotto 10	da libero:	€ 49.000,00
Lotto 11	da libero:	€ 77.000,00			

CRITICITA' DA SEGNALARE Lotto 9

- Accettazione dell'eredità non trascritta
- I millesimi di proprietà condominiale sono attribuiti con quota indivisa alle unità immobiliari oggetto di perizia (lotti da 1 a 9).

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale

LOTTO 10

Magazzino

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bollate (MI) via Ada Negri n. 2-4, magazzino posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

libera di stato (come da certificato anagrafico acquisito) deceduta in data 25/03/2017 e per essa avv. Caterina Barbiero nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente

Eventuali comproprietari:

nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bollate come segue: (all. 7)

Intestati:

dati identificativi: **Foglio: 7** **Particella: 545** **Sub.: 725**

dati classamento:

cat. C/2 classe 7 consistenza 12 mq Sup. cat. Totale: 123 m² R.C. Euro 279,51

Indirizzo: VIA ADA NEGRI n. 2 piano: S1

Dati derivanti da: (ALTRE) del 03/04/2012 Pratica n. MI0240593 in atti dal 03/04/2012 COST.SEMINTERRATO

Scheda catastale: del 03/04/2012, prot. n. MI0240593

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario. Cortile comune, cortile comune e passaggio comune su due lati, altra proprietà e corpo scale comune.

1.5. 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 Bollate

Frazione: Cassina Nuova

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i normali servizi urbani (scuola, piccole attività commerciali, ufficio postale, supermercato ecc.)

Principali collegamenti pubblici: a 500 m. fermate autobus con linea Z130 (Bollate – Senago);

Collegamento alla rete stradale provinciale e regionale: a circa 1 Km Strada dei Giovi, a 2 km sp n 46 Rho-Monza

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale a destinazione residenziale edificato alla fine degli anni Settanta del Novecento in cinque lotti. Il complesso edilizio si compone di 3 corpi di fabbrica e una autorimessa interrata comune a tutti gli edifici.

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato del primo lotto. Quest'ultimo è costituito da una palazzina di due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto abitato. La copertura è a falde rivestite in laterizio, le facciate sono rivestite in mattoni con balconi in cemento.

- struttura: c.a.;
- copertura: a falde;
- facciate: rivestimento in mattoni faccia a vista, parapetti in cemento pieno;
- accesso: da strada si accede al condominio da via Ada Negri 2, tramite cancello con citofono;
- ascensore: non presente;
- impianto riscaldamento: non presente;
- portineria: no;

- impianto citofonico: presente (non verificato il funzionamento);
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Ampio locale con destinazione catastale a magazzino e urbanistica a 'spazio comune', provvisto di servizio igienico con bidet e wc (abusivo). Al momento dell'accesso si rilevavano lavori edilizi iniziati e interrotti per dividere il magazzino in due unità distinte. E' quindi presente un muro di divisione e i locali sono al rustico.

- esposizione: doppia, su cortile condominiale;
- pareti: al rustico, presenza di rivestimento in piastrelle nel bagno;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- infissi esterni: serramenti in legno con doppi vetri;
- porte interne: assenti;
- imp. elettrico: predisposti alcuni punti luce (lavori interrotti);
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: no;
- imp. citofonico: presente, non è stato verificato il funzionamento;
- servizio igienico: delimitato da pareti in cartongesso, presenti wc e bidet, il servizio è abusivo, si veda punto 7 della relazione;
- impianto di condizionamento: non presente;
- portoncino di ingresso: triplo ingresso. Portoncino blindato su corpo scala e cortile, ulteriore porta sul cortile
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- altro: si segnala la presenza di una condotta condominiale a soffitto;
- condizioni generali: al rustico.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati in frazione Cassina Nuova, Le zone limitrofe sono residenziali. Il traffico è locale.

2.5. Certificazioni energetiche:

non ricorre il caso

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non prodotta da condominio e/o proprietà

2.7. Certificazioni di idoneità statica

non prodotta da condominio e/o proprietà (non obbligatoria nel Comune di Bollate)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/02/2024, il magazzino risultava libero. Si rilevava la presenza di lavori edili interrotti, il magazzino risultava diviso in due unità distinte.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 08/04/2021, ulteriore richiesta -ad aggiornamento della precedente- è stata inoltrata in data 14/02/2024 ma è rimasta senza risposta.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

1. [REDACTED] (deceduta in data 25/03/2017) proprietà per 1/1

Per la quota di ½ in forza di denuncia di successione n. 3429 vol. 9990/12 trascritta a Milano 2 in data 30/01/2013 - Registro Particolare 6937 Registro Generale 10022

[REDACTED] Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

Per la restante parte per atto di divisione in data 12/11/2012 notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni, rep. 38.277/21.177, trascritto a Milano 2 in data 30/01/2013 - Registro Particolare 75258 Registro Generale 111550

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED]* nato a Spilimbergo (PN) il 17/06/1930, per acquisto del terreno su cui insistono i fabbricati successivamente edificati, di cui l'unità fa parte, con atto in autentica Notaio Zeno Massari in data 04/06/1974 Repertorio 112.507/2.677 trascritto a Milano 2 in data 28/06/1974 - Registro Particolare 27048 Registro Generale 31257
Atto con il quale Gianoli Giuseppina nata a Bollate il 25/07/1941 vende la piena proprietà

* si evidenzia che [REDACTED] è presente nei documenti con due differenti codici fiscali:

[REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 17/10/2023 a firma della dr.ssa Raffaella Caputo notaio in Milano, in atti RG 873/23, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano, visura per nominativo [REDACTED] alle date del 07 e 08/06/2021, visure per nominativo [REDACTED] e per immobile in data 09/03/2024, si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

– **Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

– **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

– **Iscrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

– **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/09/2023 rep. 23752 trascritto il 02/10/2023 - Registro Particolare 90647 Registro Generale 129823 contro [REDACTED] [REDACTED] deceduta a Venezia in data 25/03/2017 e per essa avv. Caterina Barbiero nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio via Ada Negri 2/4 di Bollate

– **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Amministrazioni Condominiali S.a.s. di Paola Olivadese & C. che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza: complessivamente alla proprietà, per i lotti 10 e 11 della presente relazione, sono attribuiti 135,660 millesimi.

6.1. Spese di gestione condominiale

Condominio Ada Negri 2-4. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 marzo al 28 febbraio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobili consuntivo 2022-23 per le due proprietà: circa € 1.550 (nel consuntivo le proprietà per cui causa sono indivise, si evidenzia che la consistenza dei due beni è

analoga)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per la proprietà indivisa negli anni e fino a marzo 2024 si è sommato un debito di 35.840 euro (originato più di due anni fa), nel condominio non sono presenti altre morosità significative

Eventuali spese straordinarie già deliberate e scadute: € 339,00

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: i lavori di ristrutturazione del piano interrato per l'adeguamento alla normativa vigente hanno generato un debito con un ente creditizio rispetto al quale è in corso di accettazione una proposta di rientro a saldo e stralcio

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Bollate e risulta conforme agli strumenti pianificatori sia dell'epoca della sua costruzione che a quelli attuali.

E' stata inviata richiesta di accesso agli atti al Comune di Bollate al nr°195/21 prot.13058 del 25/03/21, sono stati effettuati gli accessi agli atti nelle date del 11/05, 25/05/2021 e colloqui con i tecnici nelle date del 18/05, 01 e 08/06/2021, per i lotti 10 e 11 è stata inviata richiesta in data 18/02/2024 e gli atti sono stati visionati in data 01/03.

L'area compresa tra le vie Praga – Corridoni – Ada Negri sono state oggetto di un Piano di Lottizzazione (convenzione Vaita di Concina & C del 17/01/1980) e successivo rilascio di concessioni. I beni oggetto di relazione sono inseriti nei lotti 1, 3, 4 e 5. I box sono stati edificati abusivamente e in seguito condonati con pratiche presentate in periodi diversi.

7.1. Pratiche edilizie (all. 4):

- Concessione edilizia per nuova costruzione residenziale (LOTTO 1), pratica n. 330/77 del 15/07/1977 prot. n. 8730
 - Variante pratica n. 42/19790 del 26/01/1979 prot. 3208 (archiviata nella 330/77)
 - Variante pratica n. 196A/19800 del 23/06/1980 prot. 12441 (archiviata nella 330/77)
 - Variante pratica n. 50/19820 del 23/02/1982 prot. 3212 (archiviata nella 330/77)
 - Variante pratica n. 55/19800 del 20/02/1980 prot. 3444 (archiviata nella 330/77)
 - Variante pratica n. 92/19800 del 17/03/1980 prot. 5198 (archiviata nella 330/77)
 - Abitabilità non presente
- Sanatoria pratica n 92052/1992 prot 29543 del 9/12/1991
- Manutenzione straordinaria pratica n 610/1997 del 15/12/1997 prot. 50739
- Concessione in sanatoria per Ristrutturazione edilizia, pratica n. 26/2003 del 28/01/2003

prot. 3549

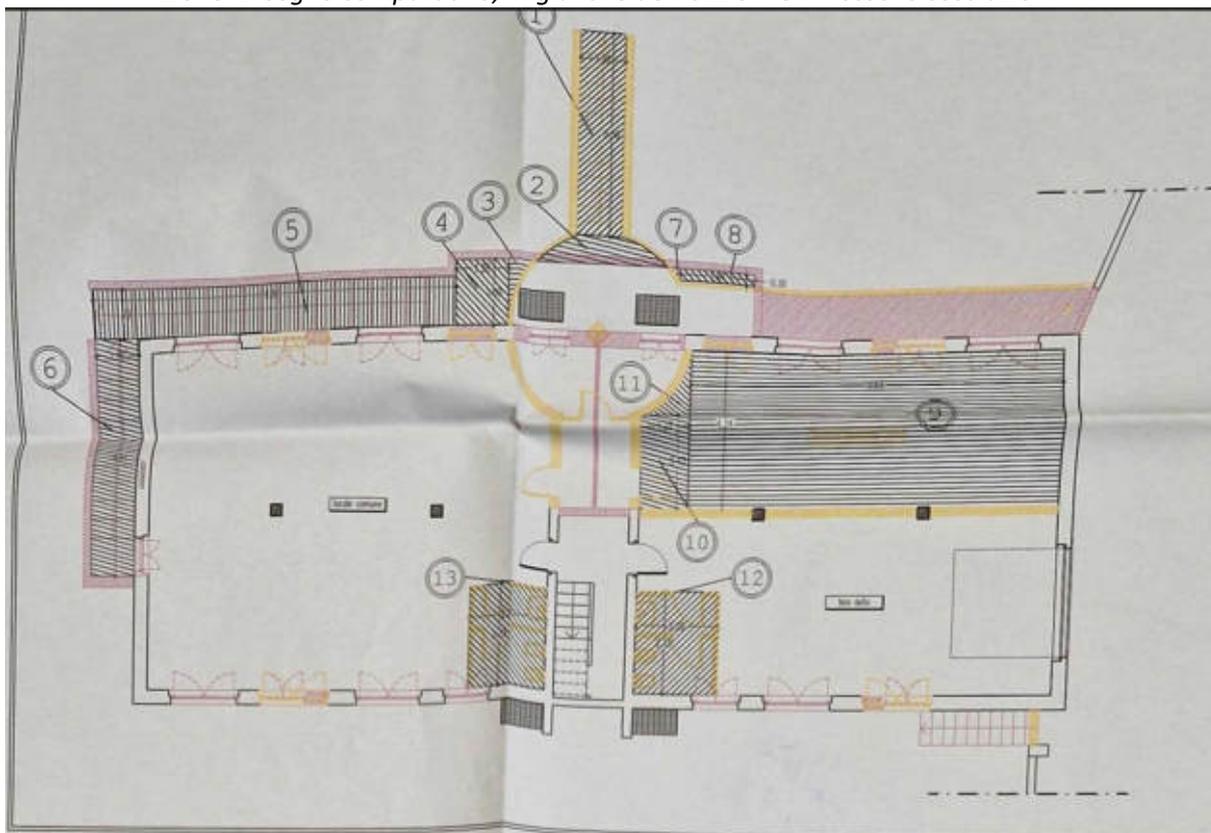
- Concessione edilizia per sistemazioni esterne, pratica n. 108/83 del 25/05/1983 prot. 8111-694.
- Autorizzazione edilizia per recinzione, pratica n. 183/1983 del 06/06/1983 prot. 10133
- Autorizzazione edilizia per recinzione-aggiornamento documentazione, pratica n. 209/1983 del 27/06/1983 prot. 11447
- C.I.L.A. per recinzione, pratica n. 156/2011 del 01/07/2011 prot. 23773
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), pratica n. 75/2016 del 15/04/2016 prot. 15528. Nell'autorimessa manutenzione straordinaria per adeguamento antincendio (risanamento cementi armati ammalorati, posa intonaci protettivi, nuove aperture di aerazione e filtri a prova di fumo)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme al progetto depositato

Gli abusi consistono nella divisione del magazzino in due unità distinte e nella presenza del bagno. Il bagno era presente nella pratica di condono edilizio n. 217/1994, ma ne viene indicata la rimozione nella concessione in sanatoria n. 26/2003. Quest'ultima, essendo l'ultima pratica depositata, identifica l'ultimo stato dei luoghi assentito. Nelle pratiche il magazzino è identificato come 'locale comune'.

Estratto dalla pratica in sanatoria n. 26/2003 con rappresentati i Lotti nn 10 e 11 della presente relazione. Disegno comparativo, in giallo le demolizioni e in rosso le costruzioni.



Gli abusi sono sanabili collegando le due parti del magazzino con l'apertura di una porta e rimuovendo i sanitari del bagno, previo presentazione di una pratica edilizia in sanatoria o "CILA TARDIVA" ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001. In alternativa l'aggiudicatario potrà valutare la possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso con opere.

Costi stimati:

- per la presentazione di pratica in sanatoria euro 1.000 di sanzione ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001, circa euro 1.500 per costi professionali, circa euro 2.000 per le opere, oltre accessori.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il magazzino risultava non conforme alla documentazione catastale depositata.

Dal confronto tra la planimetria depositata e quanto in fatto si rileva nella documentazione catastale l'assenza del muro di separazione.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione di un aggiornamento della documentazione catastale, previo incarico ad un tecnico abilitato

Costi stimati: per costi professionali circa euro 600 oltre accessori, euro 100 per oneri catastali

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 [D] DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
magazzino	mq.	115,0	100%	115,0
		115,0		115
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni di sicurezza.

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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione. L'Agenzia del territorio da alcuni mesi consente anche di effettuare ricerche sul valore dichiarato per immobili venduti negli ultimi due anni, prendendo a riferimento un intorno urbano. Un'altra indagine è stata condotta sulle proposte di vendita attualmente pubblicizzate per immobili posti nella medesima zona urbana.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e Prezzi dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Bollate

Fascia/Zona: Semicentrale/CASCINA NUOVA, CASCINA DEL SOLE magazzini

Valore di mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 700 (Euro/mq)

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e novembre 2023 (ultimi dati disponibili) per magazzini di consistenza analoga					
medesimo complesso edilizio (via Praga - via Ada Negri 2-4)					
	data	mq	cat	prezzo	prezzo al mq
1	mag-24	110	C2	54.000 €	491 €
nell'arco di 500 m					
2	dic-19	75	C2	58.150 €	775 €
	mag-23	113	C2	53.000 €	231 €
		116			
3	giu-23	46	C2	31.000 €	674 €
4	ago-23	74	C2	29.000 €	392 €
media					513 €

Date le rilevazioni di cui sopra, in particolare considerate le compravendite rilevate in zona e nel medesimo complesso immobiliare, si valuta il bene a corpo euro 59.000.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
magazzino	C2	115,0	€ 513,04	€ 59.000,00
				€ 59.000,00

9.4. 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	€ 59.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.950,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.200,00
• Spese condominiali insolute nel biennio calcolate forfettariamente	-€ 1.550,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 49.300,00
arrotondato	€ 49.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 40.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

unità immobiliare divisibile

CRITICITA' DA SEGNALARE Lotto 10

- Manca l'accettazione dell'eredità
- I millesimi di proprietà condominiale sono attribuiti con quota indivisa alle unità immobiliari dei lotti 10 e 11
- Sono presenti abusi edilizi sanabili con un ripristino parziale e presentazione di pratica edilizia in sanatoria, oppure valutando la richiesta di cambio di destinazione d'uso
- Sono presenti difformità rispetto alla scheda catastale, sanabili aggiornando la scheda

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale