TRIBUNALE DI MONZA
II Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Rizzotto

Liquidatrice: Dott.ssa Paola Parisi

RG 33/2023



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

appartamento e cantina

Cesano Maderno (MB), via Giovanni Dè Medici 53/B

Esperto alla stima: Arch. XXXXX Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com

Bene in **Cesano Maderno (MB)**
via Giovanni Dè Medici 53/B

LOTTO UNICO

(appartamento e cantina)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cesano Maderno, via Dè Medici 51/53, nel fabbricato identificato al civico 53, scala B, appartamento al quarto piano composto da tre locali oltre servizi e accessori, con annessa cantina al piano interrato.

Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di XXXXX XXXXX
  Nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di XXXXXX XXXXXXX
  Nata a XXXXXX XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cesano Maderno come segue: (allegato 2)

Intestati:
XXXXX XXXXX proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**
XXXXXXX XXXXXXX proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **foglio 9 particella 223 subalterno 17**
dati classamento: Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani,
Superficie Catastale Totale: 119 m^2, Totale escluse aree scoperte: 114 m^2
Rendita € 788,89
Indirizzo: via Giovanni Dè Medici n. 51/53, piano 4 – S1

Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: parti comuni, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare
Della cantina: corridoio comune su due lati, cantina di proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi

STATO DI OCCUPAZIONE

Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/07/2024, i beni sono risultati liberi da persone e cose.

Esistenza contratti di locazione (allegato 6)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente

procedura e avente il sig. XXXXX XXXXX (comproprietario - soggetto debitore) e la sig. XXXXXXX XXXXXXX (comproprietario – soggetto non debitore) quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato **"libero"**.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 10), si evince quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
  NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
  NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
  NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
  NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 04/03/2005 – Registro Particolare 6625 Registro Generale 29696
Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Repertorio 20744/11734 del 28/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: XXXXX XXXXXX XXXXX
Contro: XXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXXXX

TRASCRIZIONE del 29/06/2023 – Registro Particolare 63004 Registro Generale 90047
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 262 del 31/05/2023
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
A favore: Massa dei Creditori di XXXXX XXXXX

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: (allegati 8 - 9)

Il condominio è attualmente amministrato dallo "studio A.C. di Procaccio S. e Capelli E. snc", che in data 11/07/2024 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 25,108/999,997
Millesimi di gestione: 25,11/1000,000
Millesimi manutenzione scala B: 25,11/499,25
Millesimi gestione ascensore scala B: 6,34/100,06

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda dal 1° gennaio al 31 dicembre

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 1.500,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 11/07/2024

- Spese insolute anno in corso: € 1.599,75
- Spese insolute anno precedente: € 1.509,75

Si precisa che risultano ulteriori conguagli (scaduti ed insoluti alla data odierna) derivanti da gestioni anteriori all'anno in corso e a quello precedente

Spese di gestione straordinaria e insolute alla data del 11/07/2024:
L'Amministratore ha comunicato che *"sono state deliberate spese per il rifacimento ascensori, prossima rata al 31/07/2024, nessuna scaduta ad oggi"*.
Quota a carico: € 1.828,54

Avvertenze ulteriori - 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.

Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore Condominiale ha fornito copia del regolamento di condominio che è visionabile per intero all'allegato 9.
L'Amministratore Condominiale ha comunicato inoltre che *"le spese del supercondominio sono calcolate solo per i possessori dei box"*

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame è dotato di ascensore di collegamento ai singoli piani

Attestazione APE: Non presente

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare residenziale in esame.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Cesano Maderno

PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 10), si evince quanto segue**:**

Attuale proprietario

- L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di proprietà del sig. XXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e della sig.ra

XXXXXXX XXXXXXXnata a XXXXXX XXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni; in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Tommasi del 28/02/2005 Repertorio 20743/11733 debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 04/03/2005 ai nn. 29695/14723 per acquisto dai sig.ri XXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXX, e XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX.
(allegato 5)

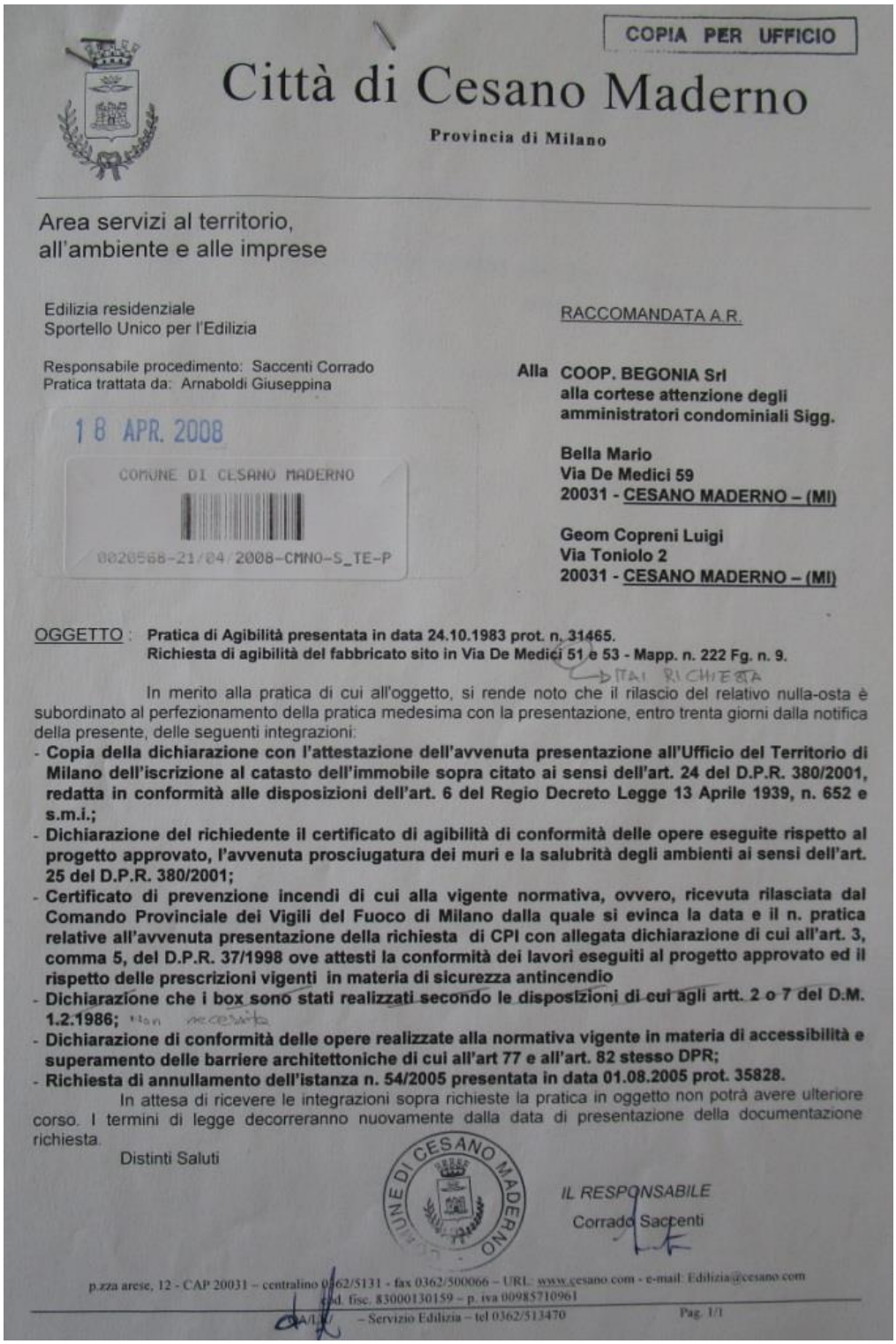
- Ai predetti sig.ri XXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX (sopra generalizzati) rispettivamente per la quota di comproprietà pari a 1/3 e 2/3, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita notaio Giovanni Roncoroni del 24/01/1997 repertorio 3374, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 04/02/1997 ai nn. 8454/6596, per acquisto dalla società XXXX XXXXXXX XXX., con sede in XXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXX.

PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Cesano Maderno (allegato 7)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 91/74
  Licenza Edilizia n. 180/74 del 31/05/1974 intestata alla *Cooperativa Edilizia "Begonia" fabbricato 1* per opere di "costruzione fabbricato civile abitazione – box"
- Pratica Edilizia n. 537/82
  Concessione Edilizia n. 86/83 del 13/04/1983 per "*costruzione box in variante alla licenza ed. n° 177/74* (fabbricato 2) *del 31/05/1974. Accessi definitivi coma da convenzione notaio Erba n. 129642 di rep. in data 5/3/1974"*
- Pratica Edilizia n. 341/84
  Concessione Edilizia n. 217/84 del 16/10/1984 per costruzione di "recinzione"
- Pratica Edilizia n. 663/84
  Concessione Edilizia n. 87/85 del 28/05/1985 per opere di "*variante alla licenza edilizia n° 177/74 in data 31/5/1974"*
- Pratica Edilizia n. 476/85
  Concessione Edilizia n. 156/85 del 18/09/1985 per opere di "*variante in corso d'opera di n° 83 box – Conc. Edil. N° 86/83 del 13/04/1983"*
- Pratica Agibilità 38/83
  Domanda per ottenere il permesso di abitabilità presentata in data 24/10/1983 protocollo 31465. Agibilità non rilasciata
- Pratica Edilizia n. 95/98
  Concessione Edilizia n. 23/99 per eseguire "*aggiornamento delle opere di cui alla Concessione Edilizia n. 180/74 in data 31/5/1974"*
- Pratica agibilità 54/2005
  Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata in data 01/08/2005 prot. 35828. L'agibilità non è stata rilasciata in quanto il comune ha richiesto delle integrazioni come indicato nella comunicazione di seguito riportata:



COPIA PER UFFICIO

Città di Cesano Maderno

Provincia di Milano

Area servizi al territorio,
all'ambiente e alle imprese

Edilizia residenziale
Sportello Unico per l'Edilizia

Responsabile procedimento: Saccenti Corrado
Pratica trattata da: Arnaboldi Giuseppina

18 APR. 2008

COMUNE DI CESANO MADERNO

0020568-21/04/2008-CMNO-S_TE-P

RACCOMANDATA A.R.

Alla **COOP. BEGONIA Srl**
alla cortese attenzione degli
amministratori condominiali Sigg.

Bella Mario
Via De Medici 59
20031 - CESANO MADERNO – (MI)

Geom Copreni Luigi
Via Toniolo 2
20031 - CESANO MADERNO – (MI)

OGGETTO : **Pratica di Agibilità presentata in data 24.10.1983 prot. n. 31465.**
Richiesta di agibilità del fabbricato sito in Via De Medici 51 e 53 - Mapp. n. 222 Fg. n. 9.

DITTA RICHIEDENTE

In merito alla pratica di cui all'oggetto, si rende noto che il rilascio del relativo nulla-osta è subordinato al perfezionamento della pratica medesima con la presentazione, entro trenta giorni dalla notifica della presente, delle seguenti integrazioni:

- **Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Milano dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1939, n. 652 e s.m.i.;**
- **Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001;**
- **Certificato di prevenzione incendi di cui alla vigente normativa, ovvero, ricevuta rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano dalla quale si evinca la data e il n. pratica relative all'avvenuta presentazione della richiesta di CPI con allegata dichiarazione di cui all'art. 3, comma 5, del D.P.R. 37/1998 ove attesti la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato ed il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio**
- **Dichiarazione che i box sono stati realizzati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2 o 7 del D.M. 1.2.1986;** Non necessita
- **Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art 77 e all'art. 82 stesso DPR;**
- **Richiesta di annullamento dell'istanza n. 54/2005 presentata in data 01.08.2005 prot. 35828.**

In attesa di ricevere le integrazioni sopra richieste la pratica in oggetto non potrà avere ulteriore corso. I termini di legge decorreranno nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Distinti Saluti

COMUNE DI CESANO MADERNO

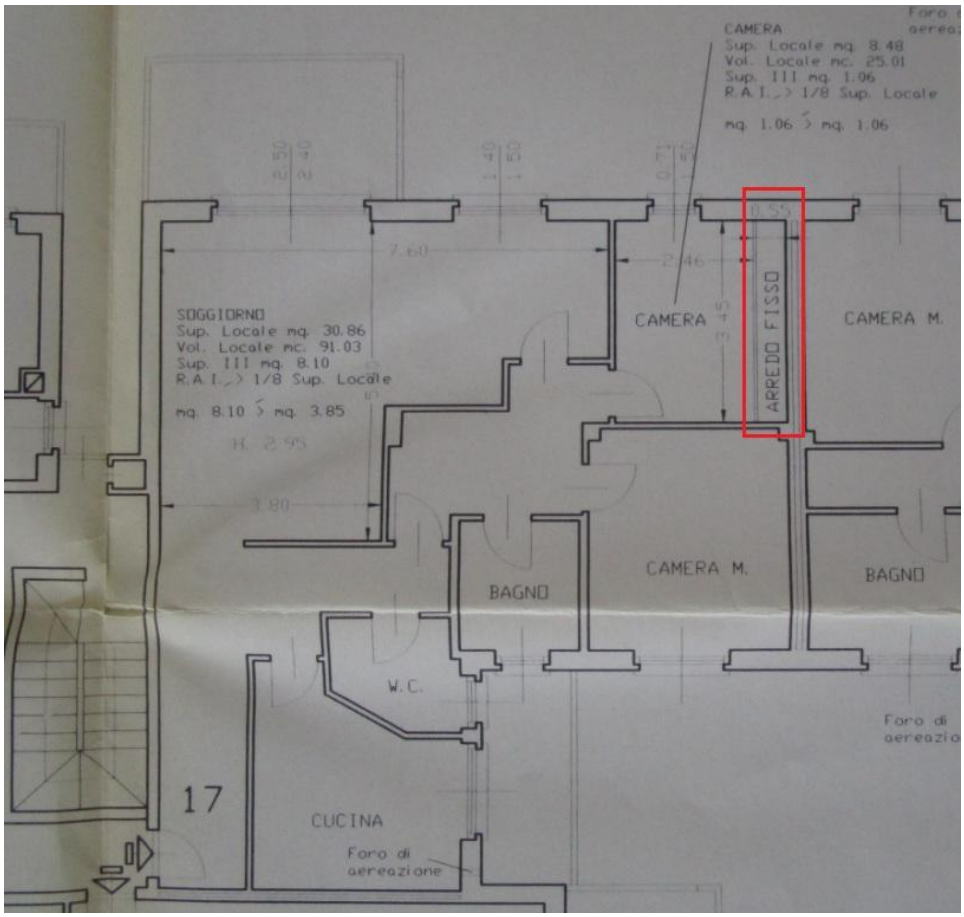
IL RESPONSABILE
Corrado Saccenti

p.zza arese, 12 - CAP 20031 – centralino 0362/5131 - fax 0362/500066 – URL: www.cesano.com - e-mail: Edilizia@cesano.com
cod. fisc. 83000130159 – p. iva 00985710961
– Servizio Edilizia – tel 0362/513470 Pag. 1/1

Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi allo stato autorizzato – Pratica Edilizia 95/98 – Concessione Edilizia 23/99 del 03/02/1999.
Tali difformità consistono in:

- Mancanza dell'arredo fisso nel locale camera al fine di garantire i corretti rapporti aeroilluminanti



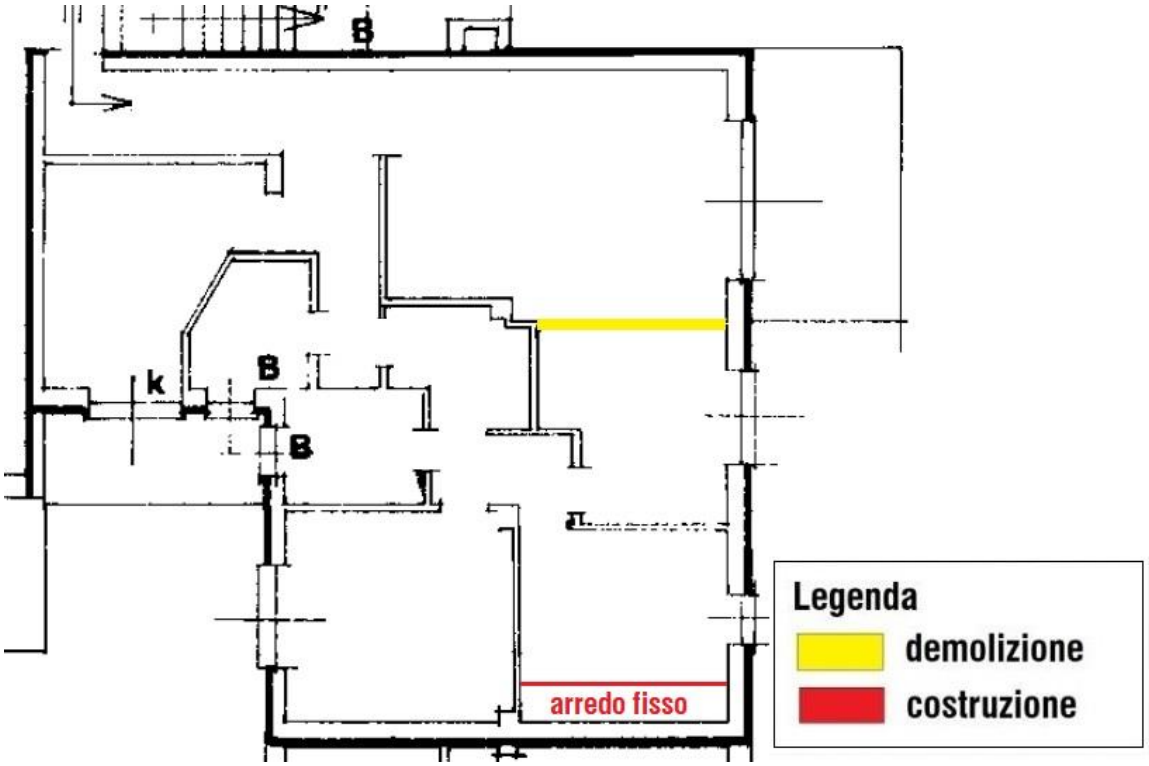
P.E. 95/98 – C.E. 23/99 del 03/02/1999: Estratto tavola 6 – progetto di aggiornamento P4

Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: Data di presentazione 13/12/1984 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti (che corrisponde anche alla prima planimetria d'impianto).
Tale difformità consiste in:

- Demolizione del tramezzo divisorio nel locale soggiorno



Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, considerato che alcune opere di modifica realizzate NON sono conformi agli strumenti urbanistici del Comune di Cesano Maderno, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario ripristinare l'ultimo stato assentito con Pratica Edilizia 95/98 di cui alla Concessione Edilizia 23/99 del 03/02/1999; mediante la realizzazione delle seguenti opere:

- Realizzazione di arredo fisso nel locale camera

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 1.000,00

Sarà infine necessario procedere con l'aggiornamento catastale in forza dell'ultimo stato assentito con Pratica Edilizia 95/98 di cui alla Concessione Edilizia 23/99 del 03/02/1999

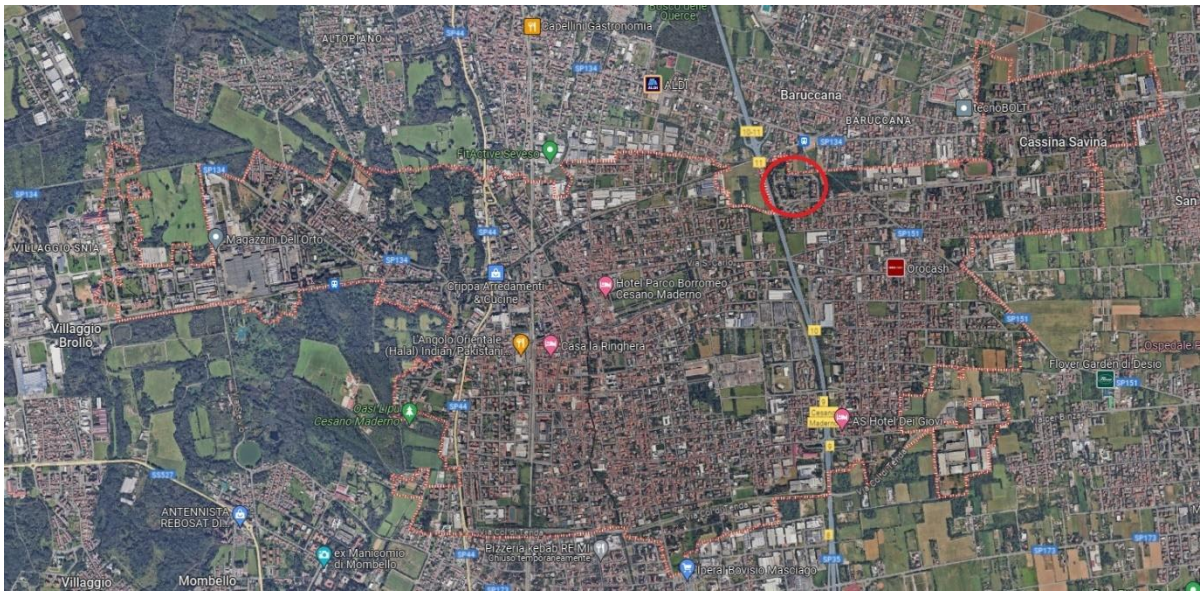
Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 500,00

Si informa che al momento della redazione del presente elaborato peritale è stata emanata il c.d. "Decreto Salva Casa", convertito in legge con la L. 24/07/2024, n. 105, pubblicata nella G.U. del 27/07/2024, n. 175 e in vigore dal 28/07/2024; per la quale alcuni "abusi" di minore importanza potrebbero essere sanati senza realizzazione di opere ma con pagamento di relativa sanzione.
Detta legge deve essere ancora recepita dai comuni i quali, a loro volta, devono redigere la modulistica per espletare le procedure di "sanatoria".
Per i motivi di cui sopra, il sottoscritto PE terrà conto, nel presente elaborato e relativa stima, delle condizioni ante "Decreto Salva Casa".

DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione generale del quartiere e zona

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare di cui alla procedura in epigrafe è ubicata in zona nord-est del Comune di Cesano Maderno, nei pressi della superstrada Milano – Meda e a confine con la frazione Baruccana del comune di Seveso.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
La zona è attraversata da assi viabilistici di collegamento con la rete tangenziale e autostradale.
La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi quali attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, le scuole di grado superiore mentre gli istituti e universitari sono presenti e raggiungibili nella città di Milano grazie ai mezzi pubblici.
La zona è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza sono presenti nei comuni limitrofi.
Nelle vicinanze è presente la fermata ferroviaria "Baruccana" sulla linea S9 (Saronno – Albairate/Vermezzo).



Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso residenziale è composto da diversi edifici realizzati nell'ambito di un'ampia lottizzazione che ha coinvolto diverse cooperative edilizie.
Nello specifico, il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato edificato dalla cooperativa Edilizia Begonia Srl ed è composto da due stabili e un corpo interrato nel qual sono presenti i box. Il complesso è contraddistinto ai civici 51 e 53 di via Dè Medici.
L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento in esame è costituito da un fabbricato ad uso residenziale di sette piani fuori terra oltre un piano interrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza delle unità immobiliari.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare:

pedonale: cancelletto in ferro
carraio: cancello in ferro ad apertura motorizzata
- Accesso al fabbricato (scala B, civico 53): serramento in alluminio con specchiature in vetro
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone. Le facciate presentano porzioni di intonaco distaccate e necessitano di interventi di manutenzione



Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Dal piano pilotis si accede all'androne della scala B civico 53, dove è ubicata l'unità immobiliare in esame. L'appartamento è ubicato al piano quarto ed è raggiungibile mediante l'utilizzo delle parti comuni condominiali quali vano scala e ascensore.
L'ampio appartamento è costituito da un ampio trilocale (originariamente quadrilocale) dotato di soggiorno con accesso al balcone, cucina abitabile con balcone, due camere da letto, doppio servizio igienico, disimpegno d'ingresso e disimpegno "zona notte".
L'appartamento è dotato di vano cantina ubicato al piano interrato.

<u>Appartamento</u>
- esposizione: tripla
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
  nei servizi igienici e in cucina le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica nei locali soggiorno e cucina (zona giorno) e nei servizi igienici, mentre è costituita da parquet nelle camere da letto e disimpegno (zona notte)
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro camera e sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc.
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: porte ad anta a battente in legno tamburato
- impianto citofonico: presente

- impianto elettrico: presente, sotto traccia
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaietta murale installata sul balcone della cucina
- impianto termico: riscaldamento autonoma con diffusione del calore mediante radiatori in alluminio
- servizio igienico:
  bagno di servizio: attrezzato con lavabo, wc e doccia
  bagno principale: attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,95 mt (circa)
- condizioni generali: buone

Cantina
- Porta d'accesso: porta in lamiera con chiusura a chiavistello e lucchetto
- Pavimento: battuto di cemento
- Pareti: intonaco rustico
- Altezza: 2,70 mt (circa)

CONSISTENZA

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, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisori a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	109,0	100%	109,0
Balconi	mq.	14,6	30%	4,4
cantina	mq.	7,8	25%	2,0
		131,4		**115,3**
		mq. lordi		**mq. commerciali**

STIMA

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.
Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.
Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.
Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
  Listino disponibile 2° semestre 2023
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso immobiliare, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.750,00 €/mq commerciale**

Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	Fg. 9, Part. 223, Sub 17 categoria A/2	115,3	€ 1 750,00	€ 201 775,00

€ 201 775,00

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO UNICO	€ 201 775,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 500,00
Opere edili di regolarizzazione edilizia	-€ 1 000,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 200 275,00

Stima della QUOTA DI PROPRIETA'

Come indicato dalla liquidatrice e indicato negli atti, si rileva che la quota di proprietà in capo al soggetto debitore è pari a 1/2 (50% dell'intera proprietà)
Pertanto, il valore della **quota di 1/2 di proprietà** del solo soggetto debitore viene rideterminata in:

€ 200.275,00 x 50% = **€ 100.137,50**

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO del 100% della proprietà

Cesano Maderno (MB), via Giovanni Dè Medici n. 53/B	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	**€ 200 000,00**
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Vista la conformazione dell'immobile in esame, il sottoscritto PE ritiene che l'unità immobiliare non sia comodamente divisibile

Il sottoscritto Arch. XXXXX Colmano dichiara di aver inviato copia del presente elaborato e relativi allegati al liquidatore e resta a disposizione del G.D. per eventuali chiarimenti.

Milano, 31 luglio 2024

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Agenzia delle Entrate, no contratti
- Allegato 7: Pratiche edilizie
- Allegato 8: Spese condominiali
- Allegato 9: Regolamento di Condominio
- Allegato 10: Certificato notarile