

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(TREZZANO ROSA)**

BANCO BPM S.P.A.

Contro



N. Gen. Rep.
1158/2018

CREDITORI ISCRITTI E INTERVENUTI
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

LOTTO UNICO

Giudice: Dott. Idamaria Chieffo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803
e-mail: anitaegger@alice.it



SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 1158/2018

- A. **Appartamento ad uso abitazione con soffitta** sito in Trezzano Rosa, via Giuseppe Verdi, al civico 10. Composto da due locali su un livello, oltre a servizio igienico e balcone. La soffitta è situata al piano terzo. Superficie di **mq 78,00**.
- B. **Box** sito in Trezzano Rosa, via Giuseppe Verdi, al civico 10. Superficie di **mq 17,00**.

A. *Identificato in Catasto come segue:*

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1

Descrizione: Fg. n. 2; Mapp. n. 196; Sub. 13; Cat. A/3; cl. 6, cons. 3,5 vani; p. 2-3; rendita € 177,14

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: area comune su due lati, proprietà di terzi e vano scala comune, proprietà di terzi

Coerenze della soffitta, da nord in senso orario: area comune su due lati, proprietà di terzi su due lati (Cfr. All. D).

B. *Identificato in Catasto come segue:*

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1

Descrizione: Fg. n. 2; Mapp. n. 196; Sub. 26; Cat. C/6; cl. 4, cons. 14 mq; p. S1; rendita € 36,88

Coerenze del box, da nord in senso orario: proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi, terrapieno (Cfr. All. D).

Nota: la via indicata nell'atto di pignoramento e nell'atto di provenienza (via S. Bartolomeo snc) non coincide con quella riportata nelle visure catastali degli immobili, via Giuseppe Verdi s.n.c. e nello stato di fatto che risulta essere "via Giuseppe Verdi n. 10". La variazione toponomastica è del 17.05.2005 prot. MI0161404.

DATI CATASTALI – TREZZANO ROSA – VIA GIUSEPPE VERDI, 10									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
2	196	13	A/3	6	2-3	3,5 vani	€ 177,14	Via G. Verdi snc	[REDACTED] (proprietà per 1/1)
2	196	26	C/6	4	S1	14 mq	€ 36,88	Via G. Verdi snc	[REDACTED] (proprietà per 1/1)

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con soffitta	mq 78,00	€ 1.200,00	€ 93.600,00
B	Box	mq 17,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

Regolarità edilizia e catastale: l'edificio è stato costruito a partire dal 1992.

Si rilevano i seguenti scostamenti:

- Al piano secondo: realizzazione di disimpegno per accedere al locale destinato a camera;
- Al piano terzo (soffitta): costruzione di un servizio igienico e di una parete in cartongesso a formazione di tre camere da letto.

Si espongono in seguito due possibilità per ottenere la conformità edilizia:

1. Ripristino dell'unità immobiliare al piano sottotetto e demolizione disimpegno al piano secondo. Rimessa in pristino dell'unità immobiliare a corpo € 6.000,00
2. Ripristino dell'unità immobiliare come al punto 1, ad esclusione dell'antibagno
Rimessa in pristino dell'unità immobiliare a corpo € 4.500,00
Regolarizzazione antibagno (pratica edilizia e catastale) € 1.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% € (93.600,00 + 15.000,00) = 108.600,00 – 5% = € 103.170,00

Spese condominiali insolute (non detratte dal valore) € 1.577,63

Conformità edilizio/urbanistica: € 6.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento con soffitta e box) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 97.170,00) arrotondato

Totale € 97.000,00



**Bene immobile sito in
TREZZANO ROSA – VIA GIUSEPPE VERDI SNC**
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Unità immobiliari site nel comune di Trezzano Rosa (MI) in fabbricato condominiale e precisamente:

- A. **Appartamento** posto al secondo piano, composto da due locali, bagno e balcone, con annessi tre locali ad uso **soffitta** posti al terzo piano, collegati da scala interna, il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune:
- **Foglio 2, mappale 196, sub. 13**, via S. Bartolomeo snc, piano 2-3, Cat. A/3, Cl. 6, vani 3,5 = R.C. Euro 177,14 di proprietà [REDACTED] al 100%;
- B. **Un vano ad uso autorimessa privata** posto al piano interrato, in N.C.E.U. così individuato:
- **Foglio 2, mappale 196, sub. 26**, via S. Bartolomeo snc, piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, mq 14, R.C. Euro 36,88 di proprietà [REDACTED] al 100%

Nota: la via indicata nell'atto di pignoramento e nell'atto di provenienza (via S. Bartolomeo snc) non coincide con quella riportata nelle visure catastali degli immobili, via Giuseppe Verdi s.n.c. e nello stato di fatto che risulta essere "via Giuseppe Verdi n. 10". La variazione toponomastica è del 17.05.2005 prot. MI0161404.

L'u. i. **Appartamento ad uso abitazione con soffitta** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 78,00** circa.

L'u. i. **Box** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 17,00** circa.

A. *Identificato in Catasto come segue:*

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 196; Sub. 13; Cat. A/3; classe 6, consistenza 3,5 vani; posto al piano 2-3; rendita € 177,14

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: area comune su due lati, proprietà di terzi e vano scala comune, proprietà di terzi

Coerenze della soffitta, da nord in senso orario: area comune su due lati, proprietà di terzi su due lati

(Cfr. **All. D**)

B. *Identificato in Catasto come segue:*

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 196; Sub. 26; Cat. C/6; classe 4, consistenza 14 mq; posto al piano S1; rendita € 36,88.

Coerenze del box, da nord in senso orario: proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi, terrapieno.

(Cfr. **All. D**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: a traffico sostenuto, con discreta presenza di parcheggi.



Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale e produttiva.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (vicino), farmacia (vicina), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (non vicino), aree verdi (discreto), parco giochi (non vicino), municipio (vicino), carabinieri Comando Stazione Vaprio d'Adda (non vicino), Comando della Polizia Locale di Trezzo sull'Adda (non vicino), asilo nido (vicino), scuola dell'infanzia (vicina), scuola primaria (vicina), scuola secondaria primo grado (vicina), scuola secondaria secondo grado (non vicina), ospedale (non vicino).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): La fermata dei mezzi di superficie linea Z310 distante circa 600 m. da una parte conduce a Trezzo sull'Adda, dall'altra a Gessate, alla fermata metropolitana linea 2 di Milano.

Il casello autostradale di Trezzo sull'Adda dell'autostrada A4 dista circa 4,2 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia, comprendente un figlio minorenni. Erano presenti il marito della debitrice ed il custode giudiziario Dott.ssa Margherita De Grassi.

L'Agenzia delle Entrate riferisce che *"in merito a quanto richiesto si comunica che, da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati a [REDACTED]*

[REDACTED] per gli immobili oggetto della procedura".

(Cfr. All. A)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: dall'atto di provenienza di rileva che *"il cortile comune alle unità immobiliari distinte con i subalterni da 1 a 32 inclusi, risulta identificato al mappale 196 subalterno 36, fatta avvertenza che le porzioni di area retrostanti i negozi al piano terra, pur facendo parte di detto cortile per una profondità di 4 metri lineari e per una larghezza corrispondente alla larghezza del prospetto dei negozi medesimi, costituiscono aree destinate ad uso esclusivo dei negozi stessi".*

(Cfr. All. B)

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

4.2.1. Iscrizioni:

1 - Ipoteca concessione amministrativa/riscossione: contro [REDACTED] a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, atto a firma dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 12/09/2017 al Rep. 10419/6817, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **13/09/2017** ai nn. **109207/20316**

Importo capitale: € 77.850,73

Importo ipoteca: € 155.701,46

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 2, mapp. 196, sub. 13, Abitazione di tipo economico

- Fg. 2, mapp. 196, sub. 26, Autorimessa

2 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di finanziamento contro [REDACTED] a favore di **Banca Popolare di Milano - Soc. Coop. A.R.L.**, atto a firma del Dott. Tacchini Valerio (notaio in Milano) in data 19/11/2004 al Rep.



36845/4224, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **26/11/2004** ai nn. **171973/40563**

Importo capitale: € 105.000,00

Importo ipoteca: € 210.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 2, mapp. 196, sub. 13, Abitazione di tipo economico

- Fg. 2, mapp. 196, sub. 26, Autorimessa

4.2.2. Pignoramenti:

3 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED] a favore di **BPM S.P.A.**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 04/06/2018 al Rep. 17616, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **03/07/2018** ai nn. **87518/57895**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 2, mapp. 196, sub. 13, Abitazione di tipo economico

- Fg. 2, mapp. 196, sub. 26, Autorimessa

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: verificata, presenti difformità (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: verificata, presenti difformità (Cfr. **All. D**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue, circa: € 1.100,00

Spese condominiali insolite alla data della relazione

quota esercizio 1/1/18 - 31/12/18 € 1.290,57

quota esercizio 1/1/19 - 31/12/19 € 287,06

Totale: € 1.577,63

Lavori/spese straordinarie già deliberate: € 455,81

Atti ablativi: non si ha notizia

Cause in corso: una, procedura di pignoramento di un immobile

L'amministratore precisa che il condominio necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per il tetto, già fonte di ATP circa 12 anni fa. Le condizioni economiche del condominio non consentono la realizzazione dei lavori.

Informazioni rese da amministratore Studio AZ S.R.L. (Cfr. **All. A**)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

4 - [REDACTED] acquista da [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Tacchini Valerio (notaio in Milano) in data 19/11/2004 al Rep. 36844/4223, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **26/11/2004** ai nn. **171972/89969**

Riferito a:

- Fg. 2, mapp. 196, sub. 13, Abitazione di tipo economico

- Fg. 2, mapp. 196, sub. 26, Autorimessa

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

5 - [REDACTED] acquistano da [REDACTED] ciascuno la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mattarella Giovanni Battista (notaio in Trezzo sull'Adda) in data 22/11/1994 Rep. 19466, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **15/12/1994** ai nn. **101519/62979**

Riferito a:



- Fg. 2, mapp. 196, sub. 13, Abitazione di tipo economico
- Fg. 2, mapp. 196, sub. 26, Autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato a partire dal 1992.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Trezzano Rosa, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Concessione edilizia** n° 38/92 rilasciata il **15/09/1992** per "edificio commerciale-residenziale";
- **Concessione edilizia** n° 101/93 rilasciata il **09/12/1993** per "variante alla C.E. n° 38/92";
- **Concessione edilizia** n° 60/94 rilasciata il **14/09/1994** per "variante alla C.E. n. 38/92";
- **Concessione edilizia** n° 31/96 rilasciata il **06/06/1996** per "suddivisione interna fabbricato esistente";
- **Certificato di abitabilità** del **13/01/1996**.

Si rilevano i seguenti scostamenti:

- Al piano secondo: realizzazione di disimpegno per accedere al locale destinato a camera;
- Al piano terzo (soffitta): costruzione di un servizio igienico e di una parete in cartongesso a formazione di tre camere da letto.

Si espongono in seguito due possibilità per ottenere la conformità edilizia:

1. Ripristino dell'unità immobiliare come da pratiche depositate all'Ufficio Tecnico, con demolizione opere realizzate in assenza di permesso rilasciato dal comune al piano sottotetto e demolizione disimpegno al piano secondo. Rimessa in pristino dell'unità immobiliare a corpo € 6.000,00
2. Ripristino dell'unità immobiliare come al punto 1, ad esclusione dell'antibagno Rimessa in pristino dell'unità immobiliare a corpo € 4.500,00
Regolarizzazione antibagno (pratica edilizia e catastale) € 1.500,00

Descrizione immobile di cui al punto A

- A. **Appartamento ad uso abitazione con soffitta** sito in Trezzano Rosa, via Giuseppe Verdi, al civico 10. Composto da due locali su un livello, oltre a servizio igienico e balcone. La soffitta è situata al piano terzo collegata mediante scala interna. Superficie di **mq 78,00**.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 196; Sub. 13; Cat. A/3; classe 6, consistenza 3,5 vani; posto al piano 2-3; rendita € 177,14

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: area comune su due lati, proprietà di terzi e vano scala comune, proprietà di terzi

Coerenze della soffitta, da nord in senso orario: area comune su due lati, proprietà di terzi su due lati

(Cfr. **All. D**)



L'edificio è stato costruito a partire dal 1992.
L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,70 m.
La soffitta ha un'altezza interna che varia da 0,83 m a 3,31 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 2-3					
Appartamento	mq 45,07	1	mq 45,07	Su 2 lati	Buono
Balcone	mq 15,62	0,25	mq 3,90		
Soffitta	mq 72,01	0,40	mq 28,80		Scarso
Totale			mq 77,77		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 78,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: plinti e platea in cemento armato

Strutture verticali (struttura): tipologia: cemento armato

Travi (struttura): tipologia: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: laterocemento

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: a doppia falda, trave di colmo in acciaio e travetti in legno lamellare, non coibentato

Infissi interni (componente edilizia): ubicazione: disimpegno
tipologia: porta in legno tamburato marrone scorrevole
ubicazione: bagno piano secondo, bagno e camera matrimoniale della soffitta
tipologia: porte in legno tamburato marrone a battente
ubicazione: camere da letto singole della soffitta
tipologia: porte in pvc a soffietto
condizioni: componenti edilizie dell'epoca di costruzione

Infissi esterni (componente edilizia): ubicazione: in tutti i locali
tipologia: finestre in legno con vetro doppio, tapparelle in pvc, inferriate verdi
ubicazione: soggiorno
tipologia: portafinestra in legno con vetro doppio, tapparella in pvc, inferriata verde
ubicazione: camera singola della soffitta
tipologia: abbaino in pvc con vetro doppio, tende e veneziane
ubicazione: bagno della soffitta
tipologia: lucernario in legno con vetro doppio
condizioni: componenti edilizie dell'epoca di



	costruzione
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: appartamento tipologia: intonaco + tinteggiatura ubicazione: soffitta tipologia: assito e travi in legno a vista con porzioni rivestite da pannelli in polistirene condizioni: lo stato dei plafoni è sufficiente
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è sufficiente, sono presenti macchie di muffa nel bagno ubicazione: soffitta tipologia: parete in cartongesso a formazione delle camere da letto singole condizioni: lo stato delle pareti è scarso, sono presenti macchie di umidità e muffa nella soffitta
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: piastrelle quadrate di piccolo taglio in ceramica bianca ubicazione: bagno dell'appartamento tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica chiara ubicazione: bagno della soffitta tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica grigia ubicazione: cucina, soggiorno, disimpegno, vano scale interno tipologia: porzioni con mattoni rossi e/o pietra beige a vista ubicazione: scale interne tipologia: granito chiaro
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali compresa la soffitta tipologia: piastrelle quadrate in ceramica chiara ubicazione: balcone tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica beige ubicazione: bagno tipologia: piastrelle quadrate in ceramica beige ubicazione: bagno della soffitta tipologia: piastrelle quadrate in ceramica chiara
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	condominiale
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	presente, per uso cucina



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente, funzionante
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente, funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, bagni completi di apparecchi sanitari (doccia, lavandini, wc e bidet)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con radiatori a parete
<i>Scala interna:</i>	presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente, costruita predisposizione
<i>Condizionamento:</i>	presente in soggiorno
<i>Cantina</i>	assente

Descrizione immobile di cui al punto B

B. **Box** sito in Trezzano Rosa, via Giuseppe Verdi, al civico 10. Superficie di **mq 17,00**.

B. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Descrizione:

Fg. n. 2; Mapp. n. 196; Sub. 26; Cat. C/6; classe 4, consistenza 14 mq; posto al piano S1; rendita € 36,88

Coerenze del box, da nord in senso orario: proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi, terrapieno (Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito a partire dal 1992.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano S1					
Box	mq 17,08	1	mq 17,08	Nessuno	
Totale					
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 17,00		



Caratteristiche descrittive:

Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: basculante in metallo
Plafoni (componente edilizia):	tipologia: calcestruzzo + tinteggiatura condizioni: lo stato dei plafoni è discreto
Pareti (interne):	materiale: blocchi in calcestruzzo + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono
Pavimenti (componente edilizia):	tipologia: piastrelle in ceramica chiara
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: basculante in metallo
Elettrico (impianto):	condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2018

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con soffitta	mq 78,00	€ 1.200,00	€ 93.600,00
B	Box	mq 17,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ (93.600,00 + 15.000) = 108.600,00 – 5% = € 103.170,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolute (non detratte dal valore)	€ 1.577,63
Conformità edilizio/urbanistica	€ 6.000,00
	Totale € 97.170,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento con soffitta e box) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 97.170,00) arrotondato **Totale € 97.000,00**

Zibido San Giacomo, 23.07.2019

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali

