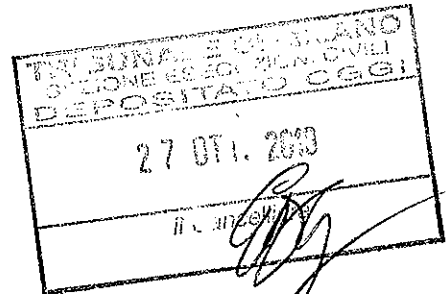


GIOVANNI CONTE
architetto

ORIGINALE

Via AMPÈRE Andrea Maria - 20131 Milano - Tel./Fax 02 - 261.487.56
E-mail: archiconte@libero.it

Ns. Rif. 185/10



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G. n. 1857/08

G.E. Dott.ssa Valentina BORONI

Creditore procedente: **CONDOMINIO DI VIA GORIZIA, 31 - BARANZATE**
con avv. Adriano CAGLIANI
avv. Silvia TODESCHINI
Via Paolo Veronese, 2 - 20145 MILANO
Tel. 02/439.958.83 - Fax 02/439.854.37

Debitore esecutato: _____

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Bene in: BARANZATE (MI)
Via GORIZIA, 31 piano 4°

R E L A Z I O N E

**RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA
E PERIZIA DI STIMA**

PREMESSO

- Che il G.E. dott.ssa Valentina BORONI ha disposto la nomina in qualità di esperto per la valutazione economica del bene pignorato, il sottoscritto arch. Giovanni Conte con studio in Milano via Ampère Andrea Maria, 102. Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. **6406**, Consulente Tecnico del Giudice iscritto al Tribunale di Milano al n. **9022**. Disponendo che il perito compaia davanti a sé per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento di rito il giorno **15.06.2010** alle ore **9,30**.....
- Alla data fissata l'esperto nominato presta il giuramento di rito innanzi al G.E. il quale sottopone al CTU il seguente quesito:.....
"PROVVEDA l'esperto:.....
 - a. esaminati gli atti del processo ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al debitore;.....*
 - b. PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), nonché al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.....*
 - 1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.....*
 - 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento:.....*
 - a) con precisazione dei confini e dei dati catastali;*
 - b) riporti gli estremi dell'atto di pignoramento;.....*

- c) *specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene/i, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);.....*
- d) *indichi inoltre, quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;.....*
3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.....*
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare:.....*
- *la data di registrazione,.....*
 - *la data di scadenza del contratto,.....*
 - *la data di scadenza per l'eventuale disdetta,.....*
 - *l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa ; eventualmente in corso per il rilascio;.....*
5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ed in particolare, ovvero, in particolare:.....*
- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.....*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.....*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.....*
 - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.....*
6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.....*

7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.....*
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi... ..
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/ permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:.....*
- a) *della certificazione energetica di cui al D.lgs n. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;.....*
- b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.*
acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.....
9. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.....*

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- b) *la descrizione del/i bene/i con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;.....*
- c) *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;.....*
- d) *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);.....*

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).....

PROVEDA, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica,.....

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.....

AVVERTA creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.....

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso”.....

Il Giudice

AUTORIZZA sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati

AVVERTE inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.....

- Fissando l'udienza del **03.12.2010** alle ore **9,45** dinanzi a questo Giudice dell'Esecuzione nel cui corso possano essere sentiti il debitore, le parti, gli eventuali comproprietari ed i creditori titolari di diritti assistiti da prelazione risultante dai pubblici registri non intervenuti.....
- Autorizzando l'esperto al ritiro della documentazione ipocatastale.....

TUTTO QUANTO PREMESSO

Il sottoscritto, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati gli accertamenti ritenuti opportuni e necessari presenta la propria.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Bene in: **BARANZATE (MI)**
Via Gorizia, 31 piano 4°

1.0) ACCESSO ALL'IMMOBILE

- In data **30.09. 2010** il CTU comunica al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A.R. l'inizio delle operazioni peritali programmate per venerdì **8.10. 2010** alle ore 10,00.....
- Le OO.PP. vengono iniziate e concluse alla data programmata.....

2.0) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

a) *bene. in Comune di BARANZATE (MI)*.....
- **APPARTAMENTO** sito al piano 4° composto da Soggiorno con angolo cottura, Camera, Servizi.....

b) *precisazione dei confini e dei dati catastali.*
Coerenze da Nord in senso orario:.....
a nord: cortile comune;.....
a est: condominio di cui al civico 35 di via Gorizia;.....
a sud: altra proprietà;.....
a ovest: scala comune.....

• APPARTAMENTO Censito al NCEU del Comune di BARANZATE
foglio 70 – mappale 15 – sub. 16 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Consistenza 3 Vani –
Via Gorizia, 31 piano: 4° - Rendita Catastale Euro **216,91**

c) *estremi dell'atto di pignoramento.*
a favore: **CONDOMINIO DI VIA GORIZIA n° 31 BARANZATE (MI)**
cod. fisc.: 95611380155.....
contro:

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare
– Circoscrizione di Milano 2 – in data **14 Ottobre 2008** n.ri **151458/91397**

in forza di atto Giudiziario emesso da Tribunale di Milano in data 14 ottobre 2008 n. 12153.....

Pignoramento gravante sul **diritto di proprietà** per la quota di 1000/1000

d) **proprietà dell'intero bene**, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altri aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto).....

TITOLARE:

con diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1000/1000 dal.....
01.07.2003 ad oggi.....

e) **estremi dell'atto di provenienza**, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.....

Acquisto da:

c.f.:

Notaio: Salvo Morsello..... Data: 01.07.2003..... rep. n. 44335.....

Trascritto RR.II. di Milano 2..... Data: 18.07.2003..... n.ri 110214/66026...

3.0) DESCRIZIONE DEL BENE

3.1) Il complesso immobiliare sorge ora nel Comune di Baranzate (MI) ex zona periferica del Comune di Bollate, nelle immediate vicinanze dell'ospedale "Sacco" alla estrema periferia a Nord-ovest di Milano. L'edificio è costituito da 5 piani fuori terra (piano rialzato + 4 piani + piano mansarde) a tipologia edilizia tipica degli anni '60, con cortile interno dove si trova altro fabbricato con differente numero civico.....

Amministrazione Stabile: Todeschini P.I. Carlo – Novate Milanese (MI)...

Destinazione residenziale: Civile abitazione.....

Tipologia edilizia: Economica.....

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale/Commerciale.....

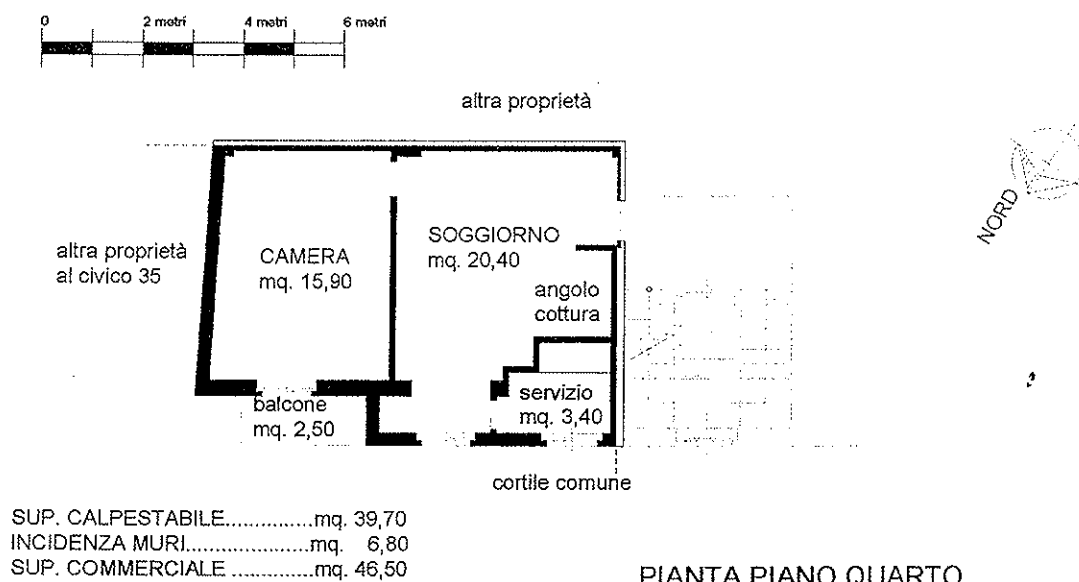
Collegamenti pubblici: nelle vicinanze servizi ATM da/per Milano.....

Principali servizi offerti dalla zona: buona disponibilità di negozi al dettaglio.....

3.2) Casa di Civile Abitazione

- **APPARTAMENTO** ad uso abitazione posto al piano quarto composto da:
Soggiorno con angolo cottura, Camera, Servizio.....

Le dimensioni dei locali sono da considerarsi indicative, esse sono state ricavate dalla scheda catastale. Superficie calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne 100% a confine con altre proprietà 50%. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.



PIANO TERRA

| DESTINAZIONE | SUP. NETTA mq. | ESPOSIZIONE | CONDIZIONI |
|--------------|----------------|-------------|---------------|
| SOGGIORNO | 20,40 | Nord | discrete |
| CAMERA | 15,90 | Nord | " |
| SERVIZIO | 3,40 | nord | ristrutturato |

Altezza locali H = 2.90

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Superficie calpestabile totale..... | mq. 39,70 |
| Incidenza muri..... | mq. 6,80 |
| Superficie commerciale..... | mq. 46,50 |

Accessori e Pertinenze:

| DESTINAZIONE | SUP. NETTA mq. | Coeff. Riduzione | SUP. COMM. |
|--------------|----------------|------------------|------------|
| BALCONE | 2,50 | 0.50 | 1,25 |

.....tot. coerenze mq. 1,25

SUP. COMPLESSIVA COMMERCIALE MQ. 47,75

- 3.3) Caratteristiche generali:**
- Cortile interno:** SI, con ingresso altro Condominio.....
- Atrio Ingresso:** Si, dove sono presenti le cassette postali.....
- Serramento Ingresso:** a due ante con struttura in alluminio anodizzato colore oro, con specchiature in vetro.....
- Imp. Citofono:** Si, all'ingresso dell'atrio.....
- Facciate:** facciata esterna, con rivestimento il listelli "mattoni a vista", e parti in intonaco a "Civile" tinteggiato. La facciata interna: intonaco a "Civile" tinteggiato (da ristrutturare).....
- Balconi:** soletta in c.a. a sbalzo con parapetti in elementi di metallo vernicati....
- Serramenti Esterni:** vari, alcuni in PVC colore bianco e/o scuri, altri in legno colore marrone.....
- Tapparelle:** avvolgenti in plastisca.....
- Ascensore:** Si, nel vano scala.....
- Portineria:** No.....
- Stato di manutenzione del fabbricato:** Discreto, la facciata interna presenta vari distacchi dell'intonaco, a breve si dovrà affrontare una intervento di risanamento. Il vano scala con rivestimento in granagliato di marmo: da risanare
- 3.4) Caratteristiche Strutturali:**.....
- Copertura:** mansardata, a falde inclinate.....
- Scala:** a rampe parallele, alzate e pedate con rivestimento in marmo.....
- Str. verticali e travi:** in c.a.....
- Solai:** misti in travetti in c.a. e laterizi.....
- Pareti perimetrali:** di tamponamento in laterizio.....
- 3.5) Caratteristiche specifiche Appartamento:**
- Porta ingresso:** in legno tamburato, non di sicurezza.....
- Porte interne:** in legno tamburato (da sostituire).....
- Pareti interne, soffitti:** intonaco con rasatura a gesso, tinteggiato.....
- Servizio:** vasca da bagno, lavabo, vaso, bidet.....
- Servizio Pavimento e Rivestimento:** in piastrelle d ceramica colore chiaro.....

Pavimenti: Camera e Soggiorno: in piastrelle di ceramica.....

Esposizione: Unica, a Nord.....

3.6) Caratteristiche Impianti:.....

Elettrico: Si, sottotraccia.....

Gas: Si.....

Idrico: Si.....

Telefonico: NO.....

Termico: con radiatori in ghisa.....

3.7) Stato d'uso manutentivo appartamento: pavimenti, camera e soggiorno buoni. Bagno discreto, ristrutturato di recente. Porte da sostituire.....

4.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, quindi è da considerarsi LIBERO.....

5.0) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico dell'acquirente

Verifica della eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente.....

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni. V.re paragrafo 6.)*.....
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione. Non presente.*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione. Non presente.*.....
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione. Non presente.*.....

6.0) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico della procedura

Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili

*all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione
a carico della procedura con i costi necessari.....*

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI rilevate dal certificato notarile in atti
di causa a nome dott.ssa Manuela Magaglio, Notaio in Bollate, iscritto
presso il collegio notarile di Milano redatto in data 15 ottobre 2008**

1. **Ipoteca volontaria** iscritta all'Ufficio del territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione 2 – il **18 luglio 2003** ai n.ri **110215 / 23076** atto del 1° luglio 2003 n. 44336 rep. Notaio Salvo MORSELLO.
a favore: **UNCREDIT BANCA S.p.A.**
a carico: .

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto in data **19 novembre 2007** ai n.ri **173543 / 91397** atto del 4 settembre 2007 n. 6 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano
a favore: **CONDOMINIO DI VIA GORIZIA n. 31 BARANZATE (MI)**
cod. fisc.: 95611380155.....
contro:

3. **Pignoramento immobiliare** trascritto in data **14 ottobre 2008** ai n.ri **151458 / 96319** atto del 29 luglio 2008 n. 12153 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano
a favore: **CONDOMINIO DI VIA GORIZIA n° 31 BARANZATE (MI)**
cod. fisc.: 95611380155.....
contro:

1. Indicando i costi necessari alla cancellazione.....

| Rif. | Valore Ipoteca Euro | Imposta Variab. e/o Fissa Euro | Imposta Bollo Euro | Tassa ipotecaria Euro | Totale Euro |
|------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------|
| 1. | Volontaria (mutuo) | --- | 59,00 | 35,00 | 94,00 |
| 2. | Pignoramento..... | --- = 168,00 | 59,00 | 35,00 | 262,00 |
| 3. | Pignoramento..... | --- = 168,00 | 59,00 | 35,00 | 262,00 |

Somma Euro 618,00
Spese tecniche compresa Iva Euro 500,00
Totale Euro 1.118,00

N.B. i valori sono desunti da indagini presso studi professionali notarili e legali: essi sono individuati per ogni singolo atto (cancellazione e/o riduzione del valore) e sono soggetti ad eventuali variazioni, in caso di assegnazione di più provvedimenti al medesimo studio notarile e/o legale.....

7.0) REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA DEL BENE.

A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.....

a) Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Rispetto la scheda catastale, sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto provvedimento autorizzativo.....

b) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/0: Non presente.

c) indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire. NON PRESENTE.....

d) della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi). NON PRESENTE.....

e) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Sì, è iniziata del 1° settembre 1967. (la scheda catastale del 29.03.1966).....

8.0) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL BENE.

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:.....

a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009; NON PRESENTE.....

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37: Non sussiste obbligo di certificazione energetica ad oggi in quanto non sono in corso contratti di energia. Per i fabbricati esistenti, per

i quali sia stata presentata la richiesta di titolo abitativo precedente alla data del **01.09.07**, l'attestato di Certificazione Energetica riporterà la classe effettiva dell'immobile anche se non conforme alle normative attuali.....

c) *acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente*: NON PRESENTE.....

9.0 VALORE DELL'IMMOBILE

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.....

9.1) Criteri di valutazione.....

La valutazione è stata condotta sulla base delle risultanze delle condizioni generali di mercato e dopo aver svolto un'indagine approfondita sull'andamento del mercato immobiliare del Comune di **BARANZATE (MI)** **Fonti di informazione**:.....

Catasto di Milano.....

Conservatoria dei RR.II. di Milano.....

Agenzie Immobiliari operanti nella zona.....

Osservatorio del mercato immobiliare: C.A.A.M.....

Conoscenze personali nel settore.....

9.3) Procedimento applicato.....

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, trattandosi di immobile destinato ad uso abitativo, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e con possibilità di confronto, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il "*metodo dei dati di mercato*": E' pertanto stato adottato, come criterio di valutazione, senza trascurare *elementi di aggiustaggio*.....

9.4) Il metodo dei dati di mercato.....

Principio di stima (sintetico-comparativo) del valore orientato al mercato, che esprime, com'è evidente, le condizioni di incontro tra la domanda e l'offerta sulla base del confronto della sintesi delle caratteristiche e della superficie del

bene da valutare, con l'analogia sintesi delle caratteristiche di un certo numero di beni con scala più possibile omogenea e ravvicinata, anche per epoca di costruzione, in vendita nella zona, alla data di validità della presente.....
Metodo questo attendibile e comunemente utilizzato come principale strumento di riferimento nella prassi valutativa immobiliare.....

9.5) Determinazione dei valori finali di stima.....

Nei paragrafi precedenti sono state descritte le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima sul fondamento dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione della consistenza dell'unità immobiliare, nonché delle condizioni medie di mercato locale in base alle informazioni raccolte, analizzate e interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle altre condizioni influenti sul prezzo, la situazione alla data sotto indicata ha portato alla stima in:.....

| Corpo | Sup. mq. | Valore mq. | Valore totale € |
|------------|----------|------------|-----------------|
| ABITAZIONE | 47,75 | 2.000,00 | 95.500,00 |

| | |
|--|--------------------------|
| Valore al lordo di spese e decurtazioni..... euro | 95.000,00 |
| Valore della quota di 1000/1000 diritto di proprietà euro | 95.000,00 |
| SPESE E DECURTAZIONI | IMPORTO |
| Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti.....euro | 4.750,00 |
| Spese relative a lavori di manutenzione..... | 0,00 |
| Decurtazione per lo stato di possesso..... | 0,00 |
| Decurtazione per oneri derivanti dalla proprietà del bene..... | 0,00 |
| Altre decurtazioni: | |
| Spese condominiali insolute relative ultimi 2 anni..... | a carico della procedura |
| Oneri notarili a carico dell'acquirente..... | 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale | 0,00 |
| Totale spese e decurtazioni..... | 0,00 |
| Valore Totale al netto di spese e decurtazioni.(arrotondato) | 5.000,00 |
| Valore quota di 1000/1000 del diritto di Proprietà € | 90.000,00 |

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO.

(1.000/1.000 del diritto di Proprietà)

Per immobile Libero, a corpo e nello stato di fatto e di diritto attuale

Euro 90.000,00 (novantamila/00)

Immobile Occupato.

| | | |
|---|---|-----------|
| - valore di riferimento per immobile libero | € | 90.000,00 |
| - per immobile occupato -15% (arrotondato) | € | 14.000,00 |
| | € | 76.000,00 |

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO.

(quota di 1.000/1.000 del diritto di Proprietà).

**Per immobile occupato, a corpo e nello stato di fatto e di diritto attuale
Euro 76.000,00 (settantaseimila/00)**

Con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine e numero 10 allegati (per pagine 22), il sottoscritto arch. Ritiene di aver svolto l'incarico affidatogli. Rimane comunque a disposizione per ogni chiarimento e per ogni eventuale altra incombenza.

Milano, 15.10.2010

Il CEU
Giovanni ConTE
architetto
6406

ASSAGGIATE
CONSULENZA
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI

Allegati inerenti al quesito:

- Titolo di Provenienza.....
- a) Elenco Trascrizioni (anche su foglio separato).....
- b) Descrizione del Bene (anche su foglio separato).....
- c) Documentazione fotografica.....
- d) Avviso Operazioni Peritali.....
- e) Attestazione invio Relazione.....
- f) Scheda Catastale.....
- g) Visura Catastale Immobiliare.....
- h) Ispezione Ipotecaria.....
- i) Certificato Notarile.....

