

Tribunale di Milano
Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da: SPC s.r.l.

contro: -----

N° R. Gen. 1241/2014

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo PURICELLI
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24.09.2019

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Appartamento al piano primo
Bollate, via Monte Rosa n.1

Esperto alla stima: Perito dott. Carlo Carretta
Codice fiscale: CRR CLM 61P07 F205D
Partita IVA: 11510020156
Studio in: Via California, 1 - 20144 Milano
Tel. 340.87.45.560
Email: carlo.carretta@archimia.it
Pec: carlocarretta@epap.sicurezzapostale.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Monte Rosa, 1 - Bollate (Milano)**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico – cat. A/3**Dati Catastali:** foglio 43, particella 107, subalterno 3**2. Stato di possesso****Bene:** Via Monte Rosa, 1 - Bollate (Milano)**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Libero (abitato dagli esecutati)**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Monte Rosa, 1 - Bollate (Milano)**Lotto:** unico**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Monte Rosa, 1 - Bollate (Milano)**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditori Iscritti:**

- SPC s.r.l. = creditore precedente
- EQUITALIA NORD S.p.A. = creditore intervenuto
- CREDITO ARTIGIANO S.p.A. = creditore iscritto non intervenuto
- ARCAS s.a.s. = creditore intervenuto

5. Comproprietari**Bene:** Via Monte Rosa, 1 - Bollate (Milano)**Lotto:** 001 - **Corpo:** A**Comproprietari:** gli esecutati sono: **1. CARRETTA CARLO MARIA****6. Misure Penali****Bene:** Via Monte Rosa, 1 - Bollate (Milano)**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Monte Rosa, 1 - Bollate (Milano)**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Monte Rosa, 1 - Bollate (Milano)**Lotto:** 001**Corpo:** A**Prezzo da libero:** € 128.000,00

LOTTO: 001**Bene in Bollate (Milano) - Via Monte Rosa, 1****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico cat. A/3 sito in Via Monte Rosa, 1 – 20021 Bollate (Milano)**

Costituito da un appartamento posto al piano primo e composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e corridoio, oltre a due balconi e con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

- **1/2 di ----- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Via Monte Rosa, 1 - Bollate

Stato Civile: Coniugato con ----- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

- **1/2 di ----- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Via Monte Rosa, 1 – Bollate

Stato Civile: Coniugata con ----- - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:**Intestazione:**

Foglio 43, particella 107, subalterno 3, indirizzo Via Monte Rosa, 1, piano 1-S1, comune Bollate, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 89 m², rendita € 426,08.

Confini: da nord in senso orario:

appartamento: mappale 208; cortile; cortile prospiciente la via Monte Rosa; cortile prospiciente la via XI Febbraio.

cantina: enti comuni; cortile su due lati; vano scala.

Conformità catastale:

In fase di sopralluogo svolto in data 5 marzo 2019 non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Note sulla conformità catastale: **si dichiara la conformità catastale del bene in esame.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Quartiere a connotazione prevalentemente residenziale, rappresentata in particolare dalla tipologia economica; secondariamente commerciale, industriale e artigianale.

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con facilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali e commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: il parco della Balossa e il parco delle Groane a pochi chilometri.

Attrazioni storiche: Villa Arconati, poco a nord, nella frazione di Castellazzo di Bollate.

Principali collegamenti pubblici: Il Comune di Bollate è attraversato e servito dalle strade provinciali nn. 33 e 42.



I trasporti urbani di Bollate sono assicurati da ATM ed è presente la linea ferroviaria di Trenord oltre ad autolinee interurbane. La stazione di Bollate Centro dista poche centinaia di metri.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, uffici pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

Abitato dagli esecutati.

Inoltre, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come soggetti "dante causa" gli esecutati.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 5 marzo 2019, erano presenti entrambi gli esecutati.

Il sottoscritto ha comunque acquisito lo stato di famiglia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bollate che qui si allega, dal quale risulta che gli esecutati sono ufficialmente residenti in via Monte Rosa n. 1 presso l'abitazione in esame. L'unità è pertanto da considerarsi libera.

Nella presente relazione verrà dunque indicato il valore del bene come libero.

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

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Milano 2 in data 10.10.2002 ai nn. 124723/28776 a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. e a carico di ----- e gravante sul bene in esame.
Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 25.000,00.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Milano 2 in data 21.04.2004 ai nn. 54514/12642 a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. e a carico di ----- e gravante sul bene in esame.
Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Milano 2 in data 03.12.2007 ai nn. 181162/47759 a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. e a carico di ----- e gravante sul bene in esame.
Importo ipoteca: € 178.568,00; Importo capitale: € 89.284,00.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Milano 2 in data 12.02.2009 ai nn. 13743/2812 a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. e a carico di ----- e gravante sul bene in esame oltre a un box estraneo alla presente procedura.
Importo ipoteca: € 33.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.



- Ipoteca legale derivante da ruolo iscritta a Milano 2 in data 18.06.2013 ai nn. 56249/9801 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. e a carico solamente di ----- e gravante sulla sua quota di $\frac{1}{2}$ del bene in esame e di un box estraneo alla presente procedura.
Importo ipoteca: € 34.476,17; Importo capitale: € 68.952,34.

4.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 17.06.2014 ai nn. 54036/37779 a favore di SPC s.r.l. (nella sua qualità di procuratrice speciale di Credito Bergamasco S.p.A.) contro i signori ----- per un importo di euro 85.264,34 oltre interessi e spese e gravante sul bene in esame.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

- Acquisite le note di iscrizione e di trascrizione delle formalità gravanti sul bene in esame non presenti agli atti.
- Acquisito il titolo di provenienza non presente agli atti.
- Acquisita la nota di trascrizione del titolo di provenienza.
- Acquisite la planimetria catastale, la visura catastale e l'estratto di mappa.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese di gestione condominiale:
sulla base di quanto dichiarato al sottoscritto dagli esecutati e dall'analisi della documentazione acquisita e di quella agli atti il bene in esame non fa parte di un condominio. L'edificio è infatti costituito da solo due unità immobiliari.
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.
- Attestazione Prestazione Energetica: dalle verifiche effettuate dal sottoscritto esperto in data 06.07.2019 l'unità in esame non è dotata di A.P.E.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo.
- Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Precedenti proprietari:

1. -----; per quota di $\frac{1}{6}$ ciascuna in forza di atto di successione in morte di ----- deceduto in data 16.05.1978 trascritto a Milano 2 in data 09.06.1980 ai nn. 33446/27200 e per la rimanente quota di $\frac{2}{6}$ ciascuna in forza di atto di successione in morte di ----- deceduta in data 24.04.1984 trascritto a Milano 2 in data 29.06.1987 ai nn. 50919/36950.

Attuali proprietari:

----- dal 28.04.1989. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Villa di Milano del 28.04.1989 rep. 207738 - trascritto a Milano 2 in data 26.05.1989 ai nn. 41291/30082.

7. PRATICHE EDILIZIE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione dello stabile di cui la porzione immobiliare in esame fa parte sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. In particolare l'unità immobiliare in esame è parte



di un edificio costruito in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bollate in data 29 luglio 1962 prat. N. 158/62. Successivamente in essa e nelle parti comuni non sono state apportate modifiche che necessitino di ulteriori provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di quelle per le quali è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 29 aprile 1986 n. 10271. La Concessione Edilizia in sanatoria venne rilasciata alla signora ----- in data 01.10.1998 per le opere abusivamente realizzate nell'unità in esame consistenti nella costruzione di un balcone e variazioni distributive al piano seminterrato e al piano primo comportanti demolizioni e nuove costruzioni di tavolati.

In data 19.03.2019 il sottoscritto ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate visionando l'intero fascicolo riguardante l'unità in esame ed accertando che vi è la totale conformità tra quanto autorizzato dal Comune e quanto oggi esistente.

Nel corso della visita sono state acquisite La Licenza Edilizia n. 158/62 sopra citata, il Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Bollate in data 28 dicembre 1963 e la Concessione Edilizia in sanatoria che vengono qui allegate unitamente agli stralci delle tavole grafiche relative.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m².

7.1 Conformità edilizia

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Bollate (Milano), Via Monte Rosa, 1

A seguito di sopralluogo del 5 marzo 2019 presso l'immobile in esame e di accesso presso il Comune di Bollate, constatata la rispondenza dei luoghi con quanto autorizzato dal Comune e con quanto denunciato in catasto,

si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Bollate (Milano), Via Monte Rosa, 1

Strumento urbanistico approvato: Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità.

7.3 Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] sita in Bollate, Via Monte Rosa, 1

Appartamento composto da cucina, bagno, due camere da letto, soggiorno e disimpegno, oltre a due balconi e con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

All'unità compete in via assoluta ed esclusiva la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni. Si segnala a questo riguardo che essendo l'intera palazzina formata da due sole unità abitative sostanzialmente equivalenti, dispongono del 50% degli enti comuni tra cui si evidenzia sotto il profilo commerciale un locale di circa 35 mq al piano seminterrato con ingresso carraio sul lato della via XI Febbraio e l'area di cortile circostante di circa 87 mq complessivi. In sede di valutazione del lotto l'esperto terrà conto di questo aspetto.

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di ----- - Piena proprietà
Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Via Monte Rosa, 1 - Bollate (MI)
Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni
- 1/2 di ----- - Piena proprietà
Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Via Monte Rosa, 1 - Bollate (MI)



Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva reale di mq **103,32 di cui 82,83 di abitazione, 3,69 di balcone e 16,80 di cantina.**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato: nessuna ristrutturazione documentata

L'appartamento ha un'altezza interna di circa: 3,05 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra oltre un piano interrato

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'appartamento in esame: buone

CALCOLO SUPERFICIE				
Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	82,83	1,00	82,83
Balconi	Sup. lorda	3,69	0,25	0,92
Cantina	Sup. lorda	16,80	0,30	5,04
TOTALE		103,32		88,79

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

- Balconi:** materiale: c.a. condizioni: discrete
Note: in aggetto con parapetto in ferro a disegno semplice; pavimentazione in grès 20x10 cm.
- Copertura:** tipologia: a padiglione con manto in coppi materiale: travi in legno.
condizioni: sufficienti
- Fondazioni:** tipologia: non rilevabile
- Scale:** tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna
servoscala: assente condizioni: buone
- Solai:** tipologia: in laterocemento
- Strutture verticali:** materiale: c.a. condizioni: discrete
- Travi:** materiale: c.a. condizioni: buone
- Cancello carroia:** tipologia: anta doppia a battente materiale: acciaio
apertura: manuale condizioni: discrete
- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio con doppio vetro
protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
- Infissi interni:** tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevata
rivestimento: intonaco di colore marrone chiaro
condizioni: scadenti
- Pavim. Esterna:** materiale: conglomerato cementizio condizioni: sufficienti
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di grès 35x35 cm condizioni: buone
- Plafoni:** materiale: intonaco civile e tinta chiara condizioni: buone
- Porta di ingresso:** tipologia: porta blindata ad anta unica con doppia serratura
materiale: legno accessori: spioncino condizioni: buone
- Rivestimento:** ubicazione: bagno condizioni: buone
Note: Piastrelle di ceramica 20 x 30 cm fino h. 2,10 m
ubicazione: cucina condizioni: buone
Note: Piastrelle di ceramica 20 x 20 cm fino h. 1,80 m su parete attrezzata; boiserie a tutta altezza su due pareti.
Ubicazione: soggiorno, camere e disimpegno condizioni: discrete
Note: Intonaco civile tinteggiato bianco.



Impianti:

Antifurto: Assente

Ascensore: tipologia: assente

Citofonico: tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non fornita

Condizionamento: tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: uno split in soggiorno
conformità: non fornita

Note: motore sul balcone del soggiorno.

Elettrico: tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
conformità: non fornita; contatore a lato portone d'ingressoGas: tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano
conformità: non fornita; contatore nel cucininoIdrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: acquedotto comunale
condizioni: sufficienti conformità: non fornitaTermico: tipologia: autonomo (caldaia collocata in cucina, marca Beretta)
alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa presenti in tutti i locali;
condizioni: discrete
conformità: non fornita

Note: la caldaia serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1 Criterio di stima**

È stato impiegato il metodo analogico-comparativo.

Esso mira ad individuare il valore dell'immobile da stimare in base al confronto con le transazioni di immobili consimili, per ubicazione, destinazione, consistenza, condizioni manutentive, stato occupativo, avvenute nell'epoca della stima.

Al parametro di confronto (il prezzo unitario ricavato da approfondite ed attendibili indagini di mercato), vengono poi apportati i correttivi che si rendono necessari sulla base degli scostamenti tra i prodotti edilizi presi a base della comparazione e quello da valutare.

Dell'immobile è stata calcolata la superficie commerciale. Essa è la somma pesata delle superfici delle diverse parti che compongono il bene oggetto di stima.

È stata pertanto considerata per intero la superficie lorda dell'unità immobiliare, vale a dire la superficie delimitata dal profilo esterno dei muri perimetrali e il 50% di quelli di confine con altre proprietà, anche comuni; la quota del 25% dei balconi e la quota del 30% della cantina.

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico di Bollate
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di zona
- Parametri medi di zona per destinazione principale

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo: 2° Semestre 2018

Fascia Zona: Centro Urbano

Codice Zona: B1

Tipologia: Economica

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00 - max(€/mq): 1.600,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale



– Indagini di mercato

Dopo aver svolto le più opportune indagini nel comune di Bollate, in zona semicentrale, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione che oscillano tra i 1.500,00 e i 2.200,00 €/m².

– Bollettino Camera di Commercio Milano

Il sottoscritto ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Camera di Commercio di Milano e Provincia – 2° semestre 2018, per il Comune di Bollate, in zona centrale, indica:

- da € 1.050,00/m² a € 1.100,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi;
- da € 1.600,00/m² a € 1.650,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti recenti;

8.3 Valutazione corpo

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Bollate (Milano), Via Monte Rosa, 1

I valori unitari sopra esposti possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato, l'esperto applica al bene in esame il valore unitario di €/mq 1.400,00.

STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO								
Destinazione	Superficie reale		Coeff.	Superficie equivalente		€/m ²	Valore intero	Valore diritto e quota (1/1)
Appartamento	m ²	82,83	1,00	m ²	82,83	1.400,00	€ 115.962,00	€ 115.962,00
Balconi	m ²	3,69	0,25	m ²	0,92	1.400,00	€ 1.288,00	€ 1.288,00
Cantina esclusiva	m ²	16,80	0,30	m ²	5,04	1.400,00	€ 7.056,00	€ 7.056,00
Cantina comune	m ²	18,00	0,15	m ²	2,70	1.400,00	€ 3.780,00	€ 3.780,00
Cortile comune	m ²	43,50	0,10	m ²	4,35	1.400,00	€ 6.090,00	€ 6.090,00
TOTALE	m²	164,82		m²	95,84	1.400,00	€ 134.176,00	€ 134.176,00

8.4 Decurtazioni ed aggiustamenti della stima

- Riduzione del 5%
dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 5%).....€ 6.708,80
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile
in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore.....€ 000,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute
nel biennio anteriore alla vendita (vedi cap. 5).....€ 000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.....€ 000,00
- Cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente.....€ 000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della
procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto
degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio.
Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la
cancellazione a carico della procedura è il seguente:
1 pignoramento x € . 294 + 3 ipoteche volontarie x € 35,00 =.....€ 399,00
1 ipoteca giudiziale di € 50.000 x 0,5% + € 35,00 + e 59,00 =.....€ 344,00
1 ipoteca legale di € 68.952,34 x 0,5% + € 35,00 + e 59,00 =.....€ 438,76
TOTALE
=.....€ 1.181,76
- Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente.....€ 000,00



Tabella riepilogativa	
Valore intero medio ponderale	€. 134.176,00 -
Decurtazione 5%	€. 6.708,80 -
Spese condominiali dell'ultimo biennio	€ 000,00 =
Totale	€. 127.467,20 #

8.5 Giudizio di comoda divisibilità

In considerazione dell'unico accesso presente e delle caratteristiche impiantistiche generali, si dichiara che:

l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

8.6 Prezzo base del lotto

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova € 127.467,20
- Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero"..... **€ 128.000,00**

Milano, 15 luglio 2019

L'Esperto alla stima
Perito dott. Carlo Carretta

Allegati

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale
3. Estratto di mappa
4. Atto di provenienza
5. Trascrizione atto di provenienza
6. Note d'Iscrizioni ipoteche
7. Nota di trascrizione pignoramento
8. Ispezione formalità dal 17.06.2014 al 08.07.2019
9. Dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti di locazione
10. Licenza Edilizia e Certificato di Abitabilità
11. Concessione Edilizia in Sanatoria
12. Quotazioni di mercato O.M.I.
13. Dichiarazione del ctu dell'invio alle parti
14. Stato di Famiglia degli esecutati
15. Fascicolo fotografico

