

**TRIBUNALE DI MILANO**  
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**Contro**

N. Gen. Rep. **1550/2019**

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

**Bene in Settimo Milanese Via Pastore 2-4  
LOTTO UNICO**

**ELABORATO PERITALE**



**Tecnico Incaricato: Geom. Michele Bonanzinga**

Iscritto al Collegio dei Geometri Della Provincia di Milano al n. 7857

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7590

C.F. BNN MHL 60P23 F158Z – P.IVA N. 13128080150

con studio in Assago – Via Bernini n. 24

Telefono e fax: 02.48842781-02.48843146 - Cellulare: 335.1345717

e-mail: [m.bonanzinga@virgilio.it](mailto:m.bonanzinga@virgilio.it)

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli  
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



## OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Si**
  - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Si**
  - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **Si**
  - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Si**
  - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **Bene in Diritto di superficie**
  - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **Si**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giulio Pastore 2/4, Settimo Milanese(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/3

**Dati Catastali:** Fg. 13 Mapp. 113, Sub. 37

**Categoria:** C/6

**Dati Catastali:** Fg. 13 Mapp. 119, Sub. 3

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giulio Pastore 2/4, Settimo Milanese(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**possesso:** occupato dal debitore

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Giulio Pastore 2/4, Settimo Milanese(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giulio Pastore 2/4, Settimo Milanese(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Giulio Pastore 2/4, Settimo Milanese(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** proprietà superficaria



**6 Continuità delle trascrizioni**

**Bene :** Via Giulio Pastore 2/4, Settimo Milanese(MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si –

**Prezzo**

**Bene:** Via Giulio Pastore 2/4, Settimo Milanese (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 154.000,00

**Prezzo da occupato:** € 115.000,00



**Beni immobili siti in Settimo Milanese (MI)  
Via Pastore 2/4  
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Proprietà superficaria di anni 90 a decorrere dal 31-07-1991 per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano primo con cantina al piano terra**, sito in Settimo Milanese via Pastore civico 2/4, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **77,00** circa. Completa la consistenza un box al piano terra con una superficie catastale di mq 15

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**COMUNE DI SETTIMO MILANESE Proprietà per l'area 1/1**

superficaria per 1/1

Proprietà

**Descrizione:**

**Appartamento**

**Fg. 13 Mapp. 113 Sub. 37** cat. A/3; classe 3, consistenza 5,0 vani, piano I-T -superficie catastale mq 77; rendita € 387,34.

**Box**

**Fg. 13 Mapp. 119 Sub. 3** cat. C/6; classe 5, sup. catastale mq 15, piano T rendita € 46,48.

**Coerenze appartamento, da nord in senso orario in corpo unico;**

parti comuni, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi e vano scala;

**Coerenze cantina, da nord in senso orario in corpo unico;**

proprietà di terzi, parti comuni a tre lati

**Coerenze box, da nord in senso orario;**

terrapieno, proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Descrizione complessiva:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un complesso residenziale inserito in ampi spazi condominiali sistemati a camminamenti e spazi verdi con piantumazione ad alto fusto. Il cespite in oggetto è posto al piano primo del fabbricato servito dalla scala C. L'accesso al complesso avviene dalla via Pastore ed esattamente dal civ.2, dove attraverso dei camminamenti pavimentati in autobloccanti ed asfalto si raggiunge il vano scala e ascensore, che servono le unità ai vari piani. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone. La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziali, commerciale con costruzioni anni 60".

L'appartamento, posto al piano primo, si compone di due camere da letto, soggiorno con cucina a vista, due bagni e balconi. In



buono stato di conservazione si presenta con pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti, e ceramica nei bagni. Le pareti sono rasate e tinteggiate, i serramenti sono in legno con oscuramenti con tapparelle, il riscaldamento è autonomo. Completa la consistenza una cantina ed un box entrambi al piano terra. Si precisa che la vendita dei beni viene fatta in proprietà superficaria ed il box posto al piano terra risulta pertinenza dell'appartamento.

**Caratteristiche zona:** centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale -commerciale-  
**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore(buono); scuola media superiore(buono); a circa 7 km dall'ospedale San Carlo; a circa 7 km dallo stadio San Siro; La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** a circa 7,0 km fermata MM5 stadio San Siro; nelle immediate vicinanze dall'ingresso della tangenziale ovest di Milano; a circa 15 km dalla Stazione Centrale di Milano; a circa 35 km dall'aeroporto di Linate;

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal debitore. Come da ispezione all'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione.(allegato)

### 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: **proprietà superficaria per la durata di anni 90 a decorrere dal 31-07-1991**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28-07-2003 ai nn.



116014/24681 a favore

superficiarìa per 1/1

Proprietà

Capitale € 180.000

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Ipoteca LEGALE:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 03-11-2014 ai nn. 97702/17006 a favore

superficiarìa per 1/1

Capitale : € 108.726,66

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Pignoramenti:**

**Pignoramento:** quota (1/1) contro

Proprietà superficiarìa per 1/1 a favore di trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 02-01-2018 ai nn. 42/26

Si precisa che in detta nota di trascrizione è stata inserita erroneamente la quota di 1/1 di piena proprietà invece dell'esatta quota di 1/1 di proprietà superficiarìa Riferito limitatamente a corpo unico

**Pignoramento:** quota (1/1) contro

Proprietà superficiarìa per 1/1 a favore di trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 25-11-2019 ai nn. 145976/96134 Riferito limitatamente a corpo unico

**4.2.2. Altre trascrizioni:**

Nessuna

**4.2.3. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

**4.2.4. Oneri di cancellazione a carico della procedura:**

(salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); tassa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad); tassa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

Alla data del 25-09-2020 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

si dichiara la sostanziale conformità urbanistica edilizia. Si precisa però che è stato posto un serramento in alluminio nel balcone del bagno che dovrà essere rimosso in quanto genera un aumento di volumetria.



#### 4.3.2. Conformità catastale

si dichiara la conformità catastale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio risultano non pagate somme per € 3.416,21:

|                                  |          |           |
|----------------------------------|----------|-----------|
| 15/01/2020 1 rata es. 2020       | 222,56   | - Scaduta |
| 15/04/2020 Rata nr. 2 es. 2020   | 222,56   | -Scaduta  |
| 01/07/2020 Rata n. 3 +conguaglio | 2.653,43 | Scaduta   |
| 01/09/2020 Rata n. 4             | 317,66   | Scaduta   |
| 01/11/2020 Rata n. 5             | 317,67   |           |

Spese ordinarie annue circa € 1.700,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

superficiaia per 1/1 con atto di compravendita del 09-07-2003 a firma del Notaio n. 19363/2798, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28-07-2003 ai nn. 116013/69371 : la quota intera del diritto di proprietà superficiaia.

#### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà dei signori ; con atto di compravendita del 23-03-1999 a firma Notaio numero di rep. 314965 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 07-04-1999 ai nn. 30809/21676 da l - " -

Con atto di compravendita del 09-07-2003 a firma del Notaio Dott. Da S... n. 19363/2798, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28-07-2003 ai nn. 116013/69371 la quota intera del diritto di proprietà superficiaia

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Sestimo Milanese. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato con Concessione edilizia n. 108/1991, variante del 02-09-1992 prot. 16957, variante 03-09-1992 prot. 16958, variante 04-09-1992 prot. 16959, variante 03-08-1993 n. 151/93, variante n. 24/1993 del 31-08-1993. In data 31-08-1993 è stata rilasciata abitabilità con provvedimento n.1600/1993.





## Descrizione dei beni di cui al punto A

Proprietà superficiaria di anni 90 a decorrere dal 31-07-1991 per la quota di 1000/1000 di **Appartamento posto al piano primo con cantina al piano terra**, sito in Settimo Milanese via Pastore civico 2/4, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq.77,00 circa. Completa la consistenza un box al piano terra con una superficie catastale di mq 15

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**COMUNE DI SETTIMO MILANESE Proprietà per l'area 1/1**

Proprietà

superficiaria per 1/1 :

**Descrizione:**

**Appartamento**

**Fg. 13 Mapp. 113 Sub. 37** cat. A/3; classe 3, consistenza 5,0 vani, piano 1-T -superficie catastale mq 77; rendita € 387,34.

**Box**

**Fg. 13 Mapp. 119 Sub. 3** cat. C/6; classe 5, sup. catastale mq 15, piano T rendita € 46,48.

**Coerenze appartamento, da nord in senso orario in corpo unico;**

parti comuni, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi e vano scala;

**Coerenze cantina, da nord in senso orario in corpo unico;**

proprietà di terzi, parti comuni a tre lati

**Coerenze box, da nord in senso orario;**

terrapieno, proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi;

L'edificio è stato costruito nel 1990

| Il Destinazione       | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm.        | Esposizione | Condizioni |
|-----------------------|------------|--------|-------------------|-------------|------------|
| <b>Piano</b>          |            |        |                   |             |            |
| 1 Appartamento e cant | 77,00      | 1      | 77,00             | N/S         | buone      |
| Box                   | 15,00      |        | A corpo           |             |            |
| Totale                | 92,00      |        | 92,00             |             |            |
| <b>TOTALE</b>         |            |        | <b>92,00 c.t.</b> |             |            |

### Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: c.a  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



|  |  |
|--|--|
| Solai (struttura):                           | tipologia: laterocemento<br>Condizione: buono<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Muratura (struttura):                        | tipologia: mattoni pieni<br>Condizioni: buono<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Copertura (struttura e rivestimento)         | tipologia: a falda<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Infissi interni (componente edilizia):       | tipologia: legno<br>Condizioni: sufficiente<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Infissi esterni (componente edilizia):       | tipologia: in legno<br>Condizioni: sufficiente<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Plafoni:<br>(componente edilizia)            | materiale: gesso<br>lo stato dei plafoni è sufficiente.<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Pareti (interne):                            | materiale: laterizi forati<br>Lo stato delle pareti è sufficiente,<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.                                     |
| Rivestimenti:<br>(componente edilizia)       | ubicazione: bagni<br>materiale: ceramica<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico  |
| Pavimenti:<br>(componente edilizia)          | Ubicazione: tutti gli ambienti<br>materiale: monocottura<br>Ubicazione: bagno<br>materiale: ceramica   |
| Antenna collettiva:<br>(componente edilizia) | si<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Antifurto:<br>(componente edilizia)          | tipologia: assente<br>Certificazione: non conosciuta<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Gas (impianto):                              | presente<br>certificazioni: non conosciuta<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Elettrico (impianto):                        | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,<br>condizioni: funzionante,<br>Certificazioni: non conosciuta<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Fognatura (impianto):                        | tipologia: separata<br>Fognatura: comunale.<br>Condizioni: non ispezionata<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.                             |



|   |  |
|---|--|
| Telefonico (impianto):                    | tipologia: presente<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  |
| Citofonico (impianto):                    | Tipologia: presente<br>condizioni: funzionante<br>Certificazioni: non conosciute<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Idrico (impianto):                        | alimentazione: lavello, apparecchi sanitari;<br>Condizioni: funzionante<br>Certificazioni: non conosciuta                      |
| Termico (impianto):                       | tipologia: autonomo<br>Certificazioni: non conosciuta<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.                            |
| Certificazione energetica:                | non presente   |
| Ascensore(impianto)                       | si<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.   |
| Condizionamento<br>(componente edilizia): | no<br>Condizioni: ----<br>Certificazioni: -----<br>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.                                  |

## 8. CERTIFICAZIONI

### 8.1 Certificazione energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.

### 8.2 Certificazioni impianti

in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.



Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscano i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

## VALORE DI MERCATO

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del vincolo di proprietà superficaria, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 1.900,00**.

### 9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2<sup>a</sup> semestre 2019 -Agenzia delle Entrate  
€/mq 1.300/1.550 (abitazioni tipo economico stato conservativo normale)
  - Camera di Commercio- F.I.M.A.A.-  
€/mq 1.500/1.750

Agenzie Immobiliari

Via Pastore 2, tre locali piano terzo superficie mq 85 con cantina e box € 215.000

Via Pastore 6, bilocale piano quinto superficie mq 60 con cantina e box € 145.000

### 9.3 Valutazioni corpi



| ID | Immobile            | Superficie convenzionale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota 1/1 superficiale |
|----|---------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| A  | Appartamento e cant | 77                       | € 146.300,00                  | € 146.300,00                            |
|    | Box                 | 15                       | € 20.000,00                   | € 20.000,00                             |
|    |                     |                          | <b>€ 166.300,00</b>           | <b>€ 166.300,00</b>                     |

#### 9.4. 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 - € 8.315,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita: -€ 3.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: -€ 0,00

Spese per lavori al fine di rendere autonoma l'unità anche da un punto di vista impiantistico, circa -€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Per quanto riguarda la possibile divisione dell'appartamento l'esperto afferma che non è possibile la suddivisione in più lotti.

#### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova |   | <b>154.235,00</b> |
| <b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"</b>                          | € | <b>115.000,00</b> |
| <b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"</b>                            | € | <b>154.000,00</b> |

Milano, 23/09/2020

Il perito  
Geom. Michele Bonanzinga



**ALLEGATI:**

- a) Fotografie esterne ed interne del bene.
- b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- c) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- d) Visure ipotecarie aggiornate;
- e) Planimetrie catastali
- f) Copia atto di compravendita
- g) Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- h) Titoli edilizi
- i) Estratto conto spese condominiali

