

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

DoBank SpA

contro

N. Gen. Rep. **2061/2016**

Giudice: Dott.ssa CATERINA TRENTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

*con studio in Milano –Via G. Cagliero n. 17
Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it
PEC: bonetti.10728@oamilano.it*

Giudice: Dott.ssa CATERINA TRENTINI
Perito: Arch. Marco Bonetti



**Bene immobile sito in CESATE (MI)
Villaggio INA CASA n. 87/92 – Scala G**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito a Cesate (MI) in Villaggio INA CASA n. 87/92 - Scala G. Appartamento al piano terzo composto da: piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e disimpegno. L'unità immobiliare dispone di un balcone a servizio di soggiorno e camera in lato sud e di cantina di pertinenza al piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 68,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor _____ nato in _____ (cf: _____)

Proprietà 1/2 della signora _____ nata in _____

(cf: _____)

tra loro in regime di comunione dei beni

descrizione:

Comune di Cesate - Fg. n. 20; Mapp. n. 120, Sub. 102, Scala G; Cat A/3; classe 1, consistenza vani 5,5; posto al piano 3-S1; rendita € 340,86.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione di classamento del 21/07/2008 protoc. n. MI0648022 (n. 51197.1/2008)

Diversa distribuzione degli spazi interni del 20/07/2007 protoc. n. MI0680532 (n. 55962.1/2007)

Variazione di toponomastica del 22/03/1967 (Revisione CLS Conv. Comune UT n. 1597.1/1967) protoc. n. 21519 in atti dal 10/01/2001.

Voltura d'ufficio del 01/10/1983 in atti dal 02/07/1998 (n. 165021.1/1984)

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

a nord cortile comune e ballatoio comune di accesso; a est cortile comune; a sud cortile comune; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi (interno n. 91) e ballatoio comune.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord corridoio comune di accesso alle cantine; a est altra cantina proprietà di terzi (identificata al n. 93); a sud terrapieno e cortile comune; a ovest corridoio comune di accesso alle cantine.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Posizione centrale nel Comune di Cesate, nel complesso del villaggio INA Casa. Zona a parcheggio libero.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale



Servizi offerti dalla zona: Supermercato Carrefour nelle immediate vicinanze (ottimo), negozi al dettaglio (discreto), farmacie (ottimo), parco giochi (non verificato), asili nido e scuole dell'infanzia (insufficiente), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (insufficiente), ospedale e pronto soccorso

Ospedale di Garbagnate nelle vicinanze, spazi verdi (buono), centri sportivi e palestre (discreto).

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

Collegamenti pubblici (Km): Collegamento con la città di Milano – stazione Cadorna, metropolitane e mezzi di superficie - attraverso la linea delle Ferrovie Nord (fermata Cesate a 1 km circa). Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 50 min. Più disagiati i collegamenti con Como, Verese e Busto Arsizio.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero, ovvero occupato al momento del sopralluogo dagli esecutati signori

tra di

loro in regime di comunione dei beni, insieme ai due figli

Da interrogazione dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione a nome degli esecutati (allegato 6).

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: **Non conosciute**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo
contro il signor nato c e contro la



signora _____ nata a _____ a
favore di **Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano e S. Prospero
Soc. coop. di credito a resp. limitata** con sede in Verona atto a firma del
Notaio Dott.ssa _____ del 29/06/1998 al Rep. n. 9814/1032
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 03/07/1998 ai
nn. 13083/53141.
Importo capitale: € 151.838,33
Importo complessivo: € 294.000,00

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo
contro il signor _____

_____ a favore di **Unicredit Banca per la
Casa S.p.A.** con sede in Milano in via Tortona n. 33 codice fiscale
13263030150 atto a firma del Dott. _____ (Notaio in Milano
- MI) del 27/07/2005 al Rep. n. 8921/1140 trascritto presso la Conservatoria
dei RR. II – Milano 2 in data 02/08/2005 ai nn. 32002/121581.
Importo capitale: € 125.000,00
Importo complessivo: € 250.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto di compravendita contro
_____ per la quota di 1/3 ciascuno a favore del
signor _____
_____ di
compravendita a firma del Notaio Dott.ssa _____ del
29/06/1998 al Rep. n. 9813/1031 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II
– Milano 2 in data 03/07/1998 ai nn. 38578/53140.

Compravendita: atto di compravendita contro

_____ : atto di
compravendita a firma del Dott. _____ (Notaio in Milano -
MI) del 27/07/2005 al Rep. n. 8920/1139 trascritto presso la Conservatoria
dei RR. II – Milano 2 in data 02/08/2005 ai nn. 63139/121580.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. 39297 del 28/07/2016. Atto contro il signor
_____) a favore di **Unicredit S.p.A.** con sede in
Roma (c.fisc. 00348170101) trascritto a Milano presso la Conservatoria dei
RR. II di Milano 2, in data 14/09/2016 ai numeri Registro particolare 64493
Reg. Gen. 101919.

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni: nessuna



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso condominiale INA CASA n. 87/92 a Cesate è stato costruito a partire dal 1951 conformemente alle norme urbanistiche ed edilizie dell'epoca (si veda successivo capitolo 7).

L'immobile oggetto di pignoramento risponde ai requisiti di legge riguardo le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aeroilluminanti. Tuttavia sul piano edilizio in passato è stata commessa una irregolarità poiché, rispetto al progetto ed alla scheda catastale originali, il bagno è stato ingrandito accorpando una parte del locale adiacente e spostando dei favolati. Questo intervento è avvenuto con ogni probabilità nel 1998 in occasione della "manutenzione ordinaria" dichiarata dall'allora proprietario. Il Comune di Cesate con raccomandata del 12/06/2007 prot. 9928 segnala che a seguito del sopralluogo effettuato dai tecnici preposti, sono state riscontrate delle difformità interne rispetto alla scheda catastale esistente.

L'aggiornamento della scheda catastale è avvenuto nel 2007 ad opera dell'Arch. Nava ed oggi il documento corrisponde allo stato di fatto dell'immobile, ma non è mai stata presentata alcuna comunicazione di attività edilizia in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne realizzate.

Il Comune è a conoscenza della circostanza ma ha richiesto solamente l'aggiornamento della scheda catastale, attività che è stata completata. Attivare una procedura di sanatoria oggi, a distanza di 20 anni dalle opere interne eseguite e con la scheda catastale regolarmente aggiornata da 10 anni, non ha più significato.

4.3.1. Conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato di fatto. Si segnala unicamente la rappresentazione errata sulla scheda di un pilastro al centro del locale bagno: nella realtà il pilastro non c'è.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile fa parte del complesso INA Casa ed il fabbricato civico n. 87/92 è amministrato dal Rag. Sergio Sarcinella che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2015-16: € 420,71

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2016-17: € 1.253,06

Spese straordinarie già deliberate: € 301,40 di competenza

Ammontare del debito dell'esecutato al 15/01/2018 : **€ 9.211,51**

Millesimi

Tipo di riscaldamento: autonomo a gas metano

Impianti condominiali: certificazioni esistenti e regolari, nella disponibilità dell'Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/2

e Proprietà 1/2

tra loro in regime di comunione dei beni, proprietari
dal 27/07/2005 fino almeno al 01/2018 (momento della stesura della presente



perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2016 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [redacted] (Notaio in Milano - MI) del 27/07/2005 al Rep. n. 8920/1139 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 02/08/2005 ai nn. 63139/121580.

I signori [redacted] acquistano l'immobile dai signori [redacted]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

1998-2005:

[redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno e tra loro in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [redacted] del 29/06/1998 al Rep. n. 9813/1031 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 03/07/1998 ai nn. 38578/53140.

I signori [redacted]

[redacted] arelli proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

Per titoli anteriori al ventennio:

[redacted] per la quota di 1/3 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso immobiliare INA Casa è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 e nello specifico è durata dal 1951 al 1956.

Lo scrivente perito ha fatto l'accesso agli atti di fabbrica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesate e le risultanze delle verifiche sono riportate di seguito.

7.1 Autorizzazione edilizia: Il VILLAGGIO INA CASA fu costruito negli anni 1951-56 con il Piano Fanfani (legge 43/1949) riguardante i provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia. Il progetto fu affidato agli architetti di fama internazionale Albini, Albricci, Gardella e BBPR (Barbiano di Belgiojoso, Peressutti, Rogers) e si concretizzò nella realizzazione di n. 574 alloggi distribuiti in molteplici corpi di fabbrica.

Nel 1993 l'intero villaggio è interessato da un Piano Esecutivo con normative stringenti atte a limitare interventi inappropriati e salvaguardare il patrimonio architettonico. Trattasi di un complesso attualmente vincolato.

Nello specifico dell'**immobile oggetto d'esecuzione:**

- In data **10/06/1998 protoc. n. 9000** il proprietario [redacted] poco prima di alienare l'immobile comunica di voler effettuare nell'immobile lavori di **Ordinaria Manutenzione** ed in particolare il rifacimento della pavimentazione, il rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico e la sostituzione degli impianti sanitari.
- In data **14/02/2006 protoc. n. 2468** il Comune di Cesate, vista la richiesta del signor [redacted] presentata in data 3/02/2006, rilascia **certificato di idoneità alloggiativa**.



- In data **12/06/2007 protoc. n. 9924** il Comune di Cesate, vista la richiesta del signor _____ presentata in data 4/06/2007, rilascia **certificato di idoneità alloggiativa**.
- In data **12/06/2007 protoc. n. 9928** il Comune di Cesate, in riferimento alla richiesta di attestazione requisiti alloggio presentata dalla proprietà, sottolinea che si sono riscontrate delle **difformità** rispetto alla scheda catastale e allo stato di fatto ed invita la proprietà all'aggiornamento della scheda catastale ed alla presentazione della copia di avvenuta variazione.
- In data **01/08/2007 protoc. n. 10911** l'Arch. _____ presenta al Comune di Cesate l'avvenuta **variazione della scheda catastale** per sanare le discordanze rilevate dal Comune.
- In data **01/07/2008 protoc. n. 9877** il Comune di Cesate, vista la richiesta del signor _____ presentata in data 4/06/2007, rilascia **certificato di idoneità alloggiativa**.

7.2 **Certificato di abitabilità:** non è stato possibile accedere al progetto originario. Ove presente, il certificato non riguarda la singola unità immobiliare ma si riferisce all'intero complesso INA CASA. Nello specifico **l'immobile oggetto d'esecuzione risulta abitabile**, i locali rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici minime, di altezza e di rapporti aero-illuminanti. Le condizioni igienico-sanitarie sono discrete. Da risolvere le problematiche riguardanti le macchie scure nel locale bagno e nelle camere dovute a fenomeni di condensa ed umidità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

- A. Piena proprietà di **Appartamento** sito a Cesate (MI) in Villaggio INA CASA n. 87/92 - Scala G. Appartamento al piano terzo composto da: piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e disimpegno. L'unità immobiliare dispone di un balcone a servizio di soggiorno e camera in lato sud e di cantina di pertinenza al piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 68,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor _____

Proprietà 1/2 della signora _____

tra loro in regime di comunione dei beni

descrizione:

Comune di Cesate - Fg. n. 20; Mapp. n. 120, Sub. 102, Scala G; Cat A/3; classe 1, consistenza vani 5,5; posto al piano 3-S1; rendita € 340,86.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione di classamento del 21/07/2008 protoc. n. MI0648022 (n. 51197.1/2008)



Diversa distribuzione degli spazi interni del 20/07/2007 protoc. n. MI0680532 (n. 55962.1/2007)

Variatione di toponomastica del 22/03/1967 (Revisione CLS Conv. Comune UT n. 1597.1/1967) protoc. n. 21519 in atti dal 10/01/2001.

Voltura d'ufficio del 01/10/1983 in atti dal 02/07/1998 (n. 165021.1/1984)

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

a nord cortile comune e ballatoio comune di accesso; a est cortile comune; a sud cortile comune; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi (interno n. 91) e ballatoio comune.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord corridoio comune di accesso alle cantine; a est altra cantina proprietà di terzi (identificata al n. 93); a sud terrapieno e cortile comune; a ovest corridoio comune di accesso alle cantine.

L'edificio è stato **costruito prima del 1967** e nello specifico dal 1951 al 1956 nel corso dell'edificazione dell'intero complesso INA Casa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 2,80 (fatta eccezione per il bagno che presenta un gradino centrale e due diverse altezze pari a m 2,33 e m 2,71). La cantina al piano interrato ha un'altezza utile interna di m 2,66.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Appartamento	62,97	1	62,97	Nord e Sud	Sufficienti
Balcone	6,81	0,30	2,04	Sud	Sufficienti
Piano interrato					
Cantina	10,30	0,25	2,58	Sud	Normali
Totale	80,08		67,59		
Totale			68,00Att.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero condominio

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati e doppio uni
Si riferisce all'intero condominio

Travi (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato



- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore giallo chiaro e bianco. Zoccolatura al piano terra in lastre di pietra grigia a spacco.
Condizioni: Discrete
Si riferisce all'intero fabbricato
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falda con manto di copertura in tegole
Si riferisce all'intero condominio
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente cieco di legno colore bianco con sopra luce in vetro smerigliato.
Condizioni: Pessime. Presenza di segni, macchie e urti. Materiali poveri e manufatti datati. Maniglie in ottone.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in alluminio color bronzo e vetro doppio.
Condizioni: buone.
Protezioni esterne: persiane grigliate in legno verniciato azzurro, a scorrimento su binario.
Condizioni: non buone. Necessaria carteggiatura e nuova verniciatura.
- Plafoni (componente edilizia):** materiale: stabiilitura e varie mani di pittura
lo stato dei plafoni non è buono. Si segnalano molte macchie scure di muffa e condensa soprattutto nel bagno e nelle due camere.
- Pareti (interne):** materiale: forati + intonaco +tinteggiatura
Lo stato delle pareti non è buono. Si segnalano dei fori malamente rabberciati per il passaggio dei cavidotti dell'impianto di condizionamento, una rottura non ripristinata nella parete del bagno, macchie dovute e muffa e condensa nel bagno e nelle due camere.
- Rivestimento (componente edilizia):**
Bagno - materiale: piastrelle in ceramica di media qualità cm 20 x 30 di colore grigio chiaro/rosa posate in orizzontale su quattro lati fino a m 2,10 di altezza, con inserti decorativi e cornice superiore. E' piastrellato anche il manufatto che contiene il lavabo e la lavatrice.
Bagno al piano primo - materiale: piastrelle in ceramica di media qualità cm 20 x 20 di colore marrone/beige su quattro lati fino a m 2,00 di altezza (altezze variabili). Modalità di posa discreta e condizioni generali buone.
Cucina - materiale: piastrelle in ceramica di media qualità cm 20 x 20 di colore rosa/beige fino a m 1,60 di altezza nella sola parete attrezzata con elettrodomestici.
Presenza di inserti decorativi.
Non si segnalano rotture o altri difetti degni di nota.



- Pavimenti :
(componente
edilizia):* Tutti i locali (tranne il bagno) sono realizzati in piastrelle di ceramica cm 30 x 30 di colore rosa/beige screziato di qualità media, posate a 45°. Non ci sono evidenze di rotture, crepe o altro. Nel bagno sono posate piastrelle di ceramica analoghe a 45° di colore grigio/rosa.
- Portone di ingresso
(componente
edilizia):* tipologia: portoncino blindato in legno.
Condizioni: buone
- Antenna collettiva
(componente
edilizia):* tipologia: centralizzata
Condizione: funzionante
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante. Dei fili scoperti all'ingresso e alcune scatole di derivazione senza coperchio. Lo stato generale dell'impianto appare discreto e non si segnalano particolari anomalie.
Certificazioni: non conosciute.
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale
Fognatura: linea comunale.
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio
condizioni: funziona la suoneria. Non viene trasmessa la voce.
Certificazioni: non conosciute
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno con tre sanitari, vasca attrezzata con pannellatura mobile per doccia e lavatrice
- Termico (impianto):* tipologia: termosifoni. Impianto a gas metano autonomo con caldaia posizionata nel disimpegno di ingresso.
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute



Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente. rivestimento: ===== Condizioni: =====
Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: =====
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: presente Condizioni: è stato dichiarato funzionante dagli esecutati ma non è stato testato dallo scrivente Certificazioni: nessuna

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{m_b} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{m_b} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017 (Zona B1 Centro urbano- abitazioni tipo civile in stato di conservazione normale)
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano (Cesate)
- Agenzie immobiliari di Cesate
- Borsino immobiliare Cesate (abitazioni di tipo economico in 2° fascia ed in fascia media in stato normale)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.200 €/mq a 1.400 €/mq (Agenzia Entrate) da 1.100 €/mq a 1.300 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.250 €/mq a 1.350 €/mq (Borsino Immobiliare)
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.400 €/mq.



Si ritiene che il valore più probabile dell'appartamento nelle condizioni in cui si trova e con le finiture che presenta sia pari a 1.300 €/mq

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e cantina	mq 68,00	€ 1.300,00	€ 88.400,00	€ 44.200,00

8.3. Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.420,00
 - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 0,00
 - Spese ordinarie di gestione insolute ultimi 2 anni comprese spese straordinarie, escluse spese legali e interessi - € 1.975,17
- Totale - € 6.395,17**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile A appartamento non può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 82.000,00**

Milano, 30/01/2018

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Atti di fabbrica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti



