

Esecuzione Forzata N. 1941-2017
Banca Monte dei Paschi di Siena spa
Contro
[REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Monte dei Paschi di Siena spa
Contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 1941-2017 riunita alla 1942/2017

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

Bene in Buccinasco – Via Lomellina 10/6
LOTTO 1

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

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi
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 parziari: **Si**
- 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 Lomellina 10/6 - Buccinasco

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: C/3

Dati Catastali: Fg. 13 Mapp. 895, Sub. 5

Accessorio: C/6

Dati Catastali: Fg. 13 Mapp. 895, Sub. 11

2. Stato di possesso

Bene: Via Lomellina 10/6 - Buccinasco

Lotto: 001

Corpo: A

possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lomellina 10/6 - Buccinasco

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lomellina 10/6 - Buccinasco

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca MPS spa, massa dei creditori del fallimento Contractor Home srl
in liquidazione

5. Comproprietari

Bene: Via Lomellina 10/6 - Buccinasco

Lotto: 001

Corpo: A



Comproprietari: nessuno

6 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lomellina 10/6 - Buccinasco

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si -

Prezzo

Bene: Via Lomellina 10/6 - Buccinasco

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 132.000,00

Prezzo da occupato: € 100.000,00



Beni immobili siti in Buccinasco(MI)

Via Lomellina 10/6

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Laboratorio** sito in Buccinasco, Via Lomellina 10/6 composto da open space e servizi, posto al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **104,00** circa. Completa la consistenza un box al piano interrato di mq **27**

Identificato in Catasto come segue:

Infestazione:

_____ con sede in _____ codice fiscale _____ proprietà per 1/1

Descrizione:

Laboratorio

Fg. 13 Mapp. 895 Sub. 5 cat. C/3; classe 2, superficie catastale mq 104, piano 1; rendita € 232,41.

Box

Fg. 13 Mapp. 895 Sub. 11 cat. C/6; classe 3, superficie catastale mq 27, piano S1; rendita € 71,27.

Coerenze laboratorio, da nord in senso orario

Bene comune non censibile sub 1, proprietà di terzi, vano scala, proprietà di terzi, bene comune non censibile sub 1.

Coerenze box, da nord in senso orario

proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un fabbricato a tre piani fuori terra in corpo unico, oltre ad un seminterrato, posto a fregio della via Lomellina, importante asse stradale che collega da nord a sud il comune di Buccinasco, unendo così i comuni di Corsico ed Assago, e da dove trova accesso dal civico 10/6. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone con caratteristiche di un edificio Terziario/commerciale dove trovano collocazione una banca, un poliambulatorio, un ufficio di amministrazioni immobili, un centro di igiene dentale.

La zona, semicentrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, direzionale, commerciale. Il comune di Buccinasco è situato a sud di



Milano ed il territorio, urbanizzato, è perimetrato idealmente a sud dalla tangenziale Ovest, a nord ed a est con il comune di Milano, ad ovest con i comuni di Corsico, Assago.

L'unità in oggetto posta al piano primo si compone di un open space, e servizi. Il cespite ha tutte le caratteristiche di un ufficio, pur avendo la destinazione urbanistica a laboratorio.

All'unità si accede dall'androne condominiale.

L'unità si presenta in buono stato di conservazione con pavimenti in resina, pareti rasate e tinteggiate, rivestimento del bagno rasato e smaltato, controsoffitto con incassato impianto di climatizzazione caldo /freddo con pompa di calore.

La consistenza catastale del cespite in oggetto è di mq 104.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico.

Nel suo insieme lo stato di conservazione è buono.

Completa la consistenza un garage di mq 27 catastali al piano seminterrato.

Caratteristiche zona:

semicentrale del territorio comunale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale - terziario -commerciale. Il quadro dei servizi di supporto (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -direzionale-commerciale-

Servizi offerti dalla zona:

Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore(buono); scuola media superiore(buono); La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

linee di servizio pubblico ATM di superficie che collegano Buccinasco ed i comuni limitrofi con le stazioni di linea Metropolitana di Romolo (linea 2) 7,0 km, Bisceglie (linea 1)5,0 km, e Assago (linea 2)4,5 km

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero. Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione in essere in qualità di dante causa.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: iscritto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 12-07-2010 ai nn. 88179/21324 a favore **Banca Monte dei Paschi di Siena contro** [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Capitale : € 164.000

Ipoteca : € 328.000

Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramenti:

Pignoramento: quota (1/1) a favore **Banca Monte dei Paschi di Siena contro** [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 149964/95259 del 29-12-2016 gravante sulle particelle 895 sub 5-11

Riferito limitatamente a corpo unico

Pignoramento: quota (1/1) a favore **Banca Monte dei Paschi di Siena contro** [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16017/10231 del 13-02-2017 gravante sulle particelle 895 sub 5-11 e sull'indivisa quota di 71.317/1000 della particella 896

Riferito limitatamente a corpo unico

Pignoramento: quota (1/1) a favore **Banca Monte dei Paschi di Siena contro** [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 107566/69059 del 07-09-2017 gravante sulle particelle 895 sub 5-11

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.2. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori [redacted] trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 87790/56544 del 14-07-2017

Mutamento di denominazione sociale da [redacted] in [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 42011/29445 del 14-05-2014



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 12-09-2018 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 urbanistica-edilizia:

si dichiara la conformità urbanistica-edilizia

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 spese per € 4.951,64 così nel dettaglio:

30/12/2017	RATA N. 1 ANTICIPATA 2018	427,91
13/02/2018	RATA N. 2 ANTICIPATA 2018	427,91
30/06/2018	Conguaglio precedente	2.894,58
30/06/2018	RATA N. 3 ORDINARIA 2018	396,41
30/09/2018	RATA N. 4 ORDINARIA 2018	396,41
30/11/2018	RATA N. 5 ORDINARIA 2018	408,42

Spese di gestione annua € 1.600 circa

Certificazione energetica. Classe "C"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] codice fiscale **[redacted]** in forza di acquisto dalla società **[redacted]** con atto a firma del Notaio Domenico De Stefano del 05-07-2010 rep. 59098/13957 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12-07-2010 ai numeri 88178/51578

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà della società **[redacted]** per averlo acquistato dalla società **[redacted]** con atto di compravendita a firma del Notaio Pasquale Lattanzi del 04-05-1984 rep. 12793 trascritto a Milano 2 in data 25-05-1984 ai nn. 35583/28635.

Con atto di compravendita del 06-02-2008 rep. 55306/12620 del Notaio Dott. Domenico De Stefano regolarmente registrato, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21-02-2008 ai nn. 23356/12644, la società **[redacted]** vendeva alla società **[redacted]**

Con atto di compravendita del 05-07-2010 rep. 59098/13957 del Notaio Dott.

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



Domenico De Stefano regolarmente registrato, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12-07-2010 ai numeri 88178/51578, la società [redacted] vendeva alla società [redacted]

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 Buccinasco. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba le unità in oggetto è stato edificato nel 2008 con i seguenti titoli edilizi:

Permesso di Costruire 6/2008 prot. 14530 del 24-07-2008;

DIA del 18-03-2009 prot. 20090004960 variante

DIA del 12-02-2010 prot. 20100002432 variante

In data 15-03-2010 prot. 20100004463 è stata presentata comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo

In data 16-03-2010 prot. 20100004563 è stata presentata richiesta di agibilità maturata per silenzio assenso

Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Laboratorio** sito in Buccinasco, Via Lomellina 10/6 composto da open space e servizi, posto al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **104,00** circa. Completa la consistenza un box al piano interrato di mq **27**

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Descrizione:

Laboratorio

Fg. 13 Mapp. 895 Sub. 5 cat. C/3; classe 2, superficie catastale mq 104, piano 1; rendita € 232,41.

Box

Fg. 13 Mapp. 895 Sub. 11 cat. C/6; classe 3, superficie catastale mq 27, piano S1; rendita € 71,27.

Coerenze laboratorio, da nord in senso orario

Bene comune non censibile sub 1, proprietà di terzi, vano scala, proprietà di terzi, bene comune non censibile sub 1.

Coerenze box, da nord in senso orario

proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito nel 2008

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 3.00.



Esecuzione Forzata N. 1941-2017
Banca Monte dei Paschi di Siena spa
Contro

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
Primo Laboratorio	104,00	1	104,00		buone
Totale	104,00		104,00		
Interrato Box	27,00		A corpo		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a..
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: laterocemento
Condizione: sufficiente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: mattoni pieni
Condizioni: mediocri
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: piana
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: legno
Condizioni: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: in alluminio
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni: (componente edilizia)* materiale: gesso
lo stato dei plafoni è sufficiente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: laterizi forati
Lo stato delle pareti è sufficiente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimenti: (componente edilizia)* ubicazione: bagno-
materiale: smalto
Si riferisce limitatamente a: corpo unico



Esecuzione Forzata N. 1941-2017
Banca Monte dei Paschi di Siena spa
Contro

<i>Pavimenti:</i> (componente edilizia)	Ubicazione: locali materiale: resina Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva:</i> (componente edilizia)	tipologia: - Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto:</i> (componente edilizia)	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: - condizioni: - certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo di riscaldamento/ raffrescamento a soffitto con pompa di calore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Classe C kwh/m3a 20.60
Ascensore(impianto)	si Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento</i> (componente edilizia):	si Condizioni: --- Certificazioni: ---- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica



Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata provvista di Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 1503600010710 del 17-05-2010 valido fino al 17-05-2020 classe "C" 20.6 kwh/m3a a firma Arch. Maurizio Toma.

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 è stata reperita la seguente documentazione amministrativa e tecnica:

- Dichiarazione di conformità a firma V.M. impianti elettrici srl parti comuni del 10-02-2010
- Dichiarazione di conformità a firma Termoidraulica Buccinasco srl impianto di climatizzazione invernale/estiva del 27-01-2010

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, che per la destinazione a laboratorio si possono ritenere qualitativamente di livello alto, 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 1,200** riferito alla superficie convenzionale

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2^A semestre 2017 -Agenzia delle Entrate
€/mq 550/700 (laboratori normali)
 - BORSINO IMMOBILIARE
€/mq 585/720 (laboratori)
 - Camera di Commercio F.I.M.A.A.
€/mq 1.300/1.450 (uffici)

- Agenzie:
Immobiliare.it

Uffici

Via Lomellina - uffici mq 300 € 450.000,00
Via Lomellina - uffici mq 200 € 340.000,00

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Laboratorio Box	104	€ 124.800,00	€ 124.800,00
		A corpo	€ 17.000,00	€ 17.000,00
			€ 141.800,00	€ 141.800,00

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	-€ 7.090,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 3.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 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 l'esperto afferma che non ritiene giustificabile 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 **131.310,0**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 100.000,0

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 132.000,0

Milano, 09/09/2018

Il perito
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI:

- Fotografie esterne ed interne del bene.
- Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- Visure ipotecarie aggiornate;
- Visura storica catastale
- Planimetria catastale
- Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- Copia atto di provenienza
- Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- Estratto conto spese condominiali
- Titoli edilizi
- Certificazione impianti

