

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CONDOMINIO "NEARCO CARAVAGGIO" sito in Buccinasco (MI)

contro: 

R.G.E. n. 207/2017

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Caterina TRENTINI**

Custode: **Avv. Paolo Borlone**

Udienza: **03.10.2018 h. 10.15**

Creditore Intervenuto: DO BANK S.p.A.

Creditori iscritti non intervenuti: UNICREDIT S.p.A. e BANCA DI ROMA S.p.A.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Bene in Comune di Buccinasco (MI)
Via Nearco, 19**

LOTTO 1

Appartamento al piano quarto

Esperto alla stima: **Arch. Luigi Carretta**

Codice fiscale: CRRLGU58L07L424T

Partita IVA: 11734810150

Studio in: Via Lampugnano 105 - Milano

Telefono: 0233496095

Email: luigi.carretta@archimia.it

Pec: luigi.carretta@pct.pecopen.it



INDICE

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	3
1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA	3
1.3 STATO DI POSSESSO	4
1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	4
1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	4
<i>Iscrizioni:</i>	4
<i>Pignoramenti:</i>	4
<i>Altre trascrizioni:</i>	5
<i>Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:</i>	5
1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
1.5.1 Spese di gestione condominiale.....	5
1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica	5
1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	5
1.6.1 Attuali proprietari:.....	5
1.6.2 Precedenti proprietari:.....	5
1.7 PRATICHE EDILIZIE	6
1.7.1 Descrizione.....	7
1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8
1.8.1 Criterio di stima	8
1.8.2 Fonti d'informazione	9
1.8.3 Valutazione lotto.....	9
1.8.4 Giudizio di comoda divisibilità:	10
1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	11
ALLEGATI:	11



LOTTO 1 (unico): Appartamento al piano quarto

- La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

In Comune di Buccinasco (MI), via Nearco n. 19:

- Appartamento posto al quarto piano composto da: ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera, bagno e ripostiglio oltre a balcone, veranda, serra e terrazzo con serra e con annessa cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto:

- Quota di 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Quota di 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Identificazione al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

Foglio 2, particella 138, subalterno 25, scheda catastale prot. 0759142 del 31.12.1963, indirizzo via Nearco, 19, piano 4-S1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 73 m², rendita € 232,41.

Confini (in contorno in senso orario):

dell'appartamento: Via Nearco; terrazzo di cui al sub. 26, pianerottolo e scale comuni; cortile comune; accesso carraio (rampa).

Della cantina: cantina al sub. 24, corridoio comune, cantina ai subb. 26 e 9, per tratta cantina al sub. 9, deposito al sub. 27.

Si dichiara la difformità catastale dell'appartamento

Nella realtà la disposizione dei locali non corrisponde alla planimetria catastale allegata (vedi conformità edilizia). In particolare la scheda catastale non riporta la demolizione del tavolato divisorio tra cucina e la camera. In aggiunta non sono rappresentate né la veranda, né la serra.

Andrà quindi presentata la denuncia di variazione catastale con procedura DocFa comportante un costo di € 50,00 per tributo catastale oltre a circa € 500,00 di compenso professionale, iva ed oneri di legge esclusi. Ovviamente dopo aver presentato una CILA a sanatoria per le opere effettuate senza autorizzazione i cui costi sono indicati nel capitolo 1.7 "Pratiche Edilizie".

1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA

- **Caratteristiche zona:** semiperiferica. La via Nearco è situata nella zona nord est del comune di Buccinasco e ha una connotazione urbanistica a prevalenza residenziale.



- **Area urbanistica:** prevalentemente residenziale a traffico modesto, con parcheggi liberi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Importanti centri limitrofi:** Corsico, Assago.
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, artigianale, terziario, agricolo.
- **Attrazioni paesaggistiche:** Naviglio Grande.
- **Attrazioni storiche:** nulla da segnalare.
- **Servizi offerti dalla zona:** numerosi centri commerciali.
- **Principali collegamenti pubblici:** il Comune di Buccinasco è servito da tre linee interurbane gestite da ATM: la linea 321 che la collega con il capolinea MM1 Bisceglie; la linea 351 che la collega con il capolinea MM2 Romolo; la linea 352 che la collega con il capolinea MM2 Assago Forum. A partire dal 5 agosto 2015, Buccinasco è entrata a far parte dell'area di servizio di Enjoy, il noto servizio di Car sharing che opera nelle principali città italiane. Grazie a tale estensione, è possibile usufruire e parcheggiare le auto e scooter Enjoy su quasi tutto il territorio comunale. Dista circa 5 km da Milano ed è servita dalla strada Vigevanese.

1.3 STATO DI POSSESSO

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. Milano 5, è stato accertato che non risultano registrati contratti di locazione avente ad oggetto l'unità in esame e come soggetti "dante causa" gli esecutati, così come riportato nella dichiarazione qui allegata.

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava utilizzato senza titolo dal sig. [REDACTED] con la propria famiglia la cui identità è stata acquisita dal custode avv. Paolo Borlone. In particolare l'occupante ha dichiarato al Custode di essere ospite di tale sig. [REDACTED] il quale sarebbe stato, a detta dell'occupante, in possesso di regolare contratto d'affitto con gli esecutati. L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI ROMA S.p.A. e contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di € 378.000,00, capitale € 189.000,00 della durata di anni trenta.
Iscritta a Milano 2 in data 04.08.2006 ai nn. 131578/33271.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO "NEARCO-CARAVAGGIO" e contro i



signori [REDACTED] e [REDACTED] per un credito complessivo di euro 7.619,03 oltre interessi e spese.

Trascritto a Milano 2 in data 23.01.2017 ai nn. 7224/4560.

Altre trascrizioni:

- nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- acquisita copia del titolo di provenienza del 04.08.2006 con la relativa rettifica del 29.12.2014 non presenti agli atti;
- acquisite planimetria catastale, visura catastale ed estratto di mappa relativi al bene in esame e non presenti agli atti.

1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1.5.1 Spese di gestione condominiale

Sulla base della dichiarazione rilasciata al sottoscritto dall'amministratrice pro tempore rag. Forlano Maria Teresa, si segnala quanto segue:

- l'ammontare medio annuo delle spese ordinarie condominiali di competenza del bene in esame è pari a € 2.000,00 circa.
- Alla data del 16.07.2018 il debito complessivo che riguarda le spese ordinarie relative è pari a € 17.259,37 e ad € 2.021,80 di spese straordinarie per opere murarie.

Si allegano gli estratti conto relativi inviati al sottoscritto a mezzo mail dall'amministratrice.

1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 03.07.2018 il bene in esame è privo dell'attestato di prestazione energetica.

1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1.6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] - Piena proprietà per la quota di 1/2 Cod. Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] - Piena proprietà per la quota di 1/2 Cod. Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] dal **20.07.2006**, coniugi in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Villa di Milano repertorio n. 70541/15933, trascritto a Milano 2 in data 04.08.2006 ai nn. 131577/69959 rettificato con atto del 19.12.2014 rep. 92980/34337 trascritto a Milano 2 in data 29.12.2014 ai nn. 118853/81468 a causa di un errore materiale contenuto nel citato atto del 20.07.2006 in cui è stato erroneamente indicato il foglio 186 in luogo del corretto foglio 2.

1.6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] - Piena proprietà per la quota di 1/2 Cod. Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] - Piena proprietà per la quota di 1/2 Cod. Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] dal **14.06.1979**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Flavio Cantoni di Magenta repertorio n. 20555, trascritto a Milano 2 in data 05.07.1979 ai nn. 37541/30993.



1.7 PRATICHE EDILIZIE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione dell'edificio di cui l'appartamento in esame fa parte sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

Al fine di una più completa verifica il sottoscritto in data 10.07.2018 ha protocollato a mezzo PEC la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Buccinasco ed in data 19.07.2018, a seguito di convocazione, ha potuto visionare il fascicolo edilizio ed accertare che il fabbricato in esame (detta casa "A") è stato realizzato in forza di "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" n. 44/62 rilasciato al sig. Limido Luigi in data 30.10.1962 avente ad oggetto, oltre al fabbricato in esame di via Nearco n. 19, anche l'altro fabbricato con accesso dalla via Caravaggio n. 12.

L'Autorizzazione di Abitabilità venne rilasciata in data 13.05.1965.

Successivamente, in data 11.02.1967 venne rilasciato "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" al sig. Moggi Paolo, relativamente all'appartamento in esame, per la realizzazione di una veranda e di una serra poste sul preesistente terrazzo così come rappresentato nelle tavole grafiche acquisite dal sottoscritto e qui allegate.

Si segnala che nel corso del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dal Comune con il Nulla Osta del 1967 e rappresentato sulla tavola grafica.

In particolare è stata variata la distribuzione dei locali mediante la demolizione del tavolato divisorio tra camera e cucina al fine di ricavare un ambiente più ampio.

Tali opere sono state però realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Trattandosi di modifiche che comportano una diversa distribuzione degli ambienti e una conseguente variazione dei rapporti aeroilluminanti e che, sebbene consentite dal regolamento edilizio, avrebbero però richiesto la presentazione di una regolare pratica edilizia.

Occorrerà pertanto, per regolarizzare lo stato di fatto, presentare una C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) a sanatoria. Il costo per la presentazione della pratica è pari ad € 1.000,00 di sanzione amministrativa e di circa € 1.500,00 per la prestazione professionale, oltre oneri di legge (iva e cassa).

Un'ulteriore difformità è costituita dalla parete sud ovest della serra che è stata realizzata circa 50 cm più internamente rispetto al parapetto del terrazzo e nella stessa parete è stata aperta una finestra. Sulla base delle evidenze riscontrate si segnala che il locale serra è stato riadattato grossolanamente per essere trasformato ed utilizzato come camera da letto.

Relativamente a questa difformità occorrerà ripristinare il locale serra così come è stato regolarmente autorizzato, sia per quanto riguarda la sua conformazione, sia per quanto riguarda la sua destinazione. I costi edili si stimano in circa 1.500,00 euro.

Ricordiamo infine che a conclusione dell'iter di regolarizzazione, andrà presentata la denuncia di variazione catastale con pratica DocFa il cui costo, come già detto, è stimato in circa € 500,00 di onorario professionale oltre oneri di legge ed € 50,00 di diritti catastali.

A questo riguardo l'esperto segnala che l'aggiornamento catastale produrrà un aumento della superficie catastale e probabilmente del numero dei vani poiché dovranno essere inseriti la serra, la veranda oltre la creazione di un unico ambiente tra cucina e camera. Potrà perciò subire un incremento anche la rendita catastale.



Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), 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.

Conformità edilizia

Si dichiara pertanto la difformità edilizia di quanto accertato e controllato.

Strumento urbanistico

Nel vigente P.G.T.:

- l'immobile ha destinazione d'uso "Abitativa";
- immobile soggetto a convenzione: No;
- immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: No.
- elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? No.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

1.7.1 Descrizione

In Comune di Buccinasco, in via Nearco n. 19.

L'appartamento, come già detto, fa parte dell'Edificio "A", di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato inserito in un complesso immobiliare residenziale di edilizia economica edificato all'inizio degli anni '60 del secolo scorso costituito da 2 fabbricati complessivi, di cui l'altro con accesso dalla via Caravaggio n. 12.

L'edificio è identificato con il mappale 138 del foglio 2.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera da letto, bagno e ripostiglio oltre balcone e terrazzo su cui insistono una veranda ed una serra. Quest'ultima, come già detto, grossolanamente modificata è utilizzata come camera da letto.

All'appartamento è annesso un vano di cantina posto al piano interrato.

Caratteristiche strutturali generali

Balconi = terrazzo con parapetto in ferro a disegno semplice sul lato di via Nearco; balcone in aggetto con parapetto in ferro a disegno semplice sul lato cortile;
condizioni: buone.

Copertura = piana; condizioni: non ispezionata.

Scale = tipologia: a rampe parallele;
materiale: c.a con rivestimento in marmo; ubicazione: interna;
servoscala: assente;

Struttura = travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne = laterizi; coibentazione: non ispezionata.

Rivestimento = parte in intonaco di colore chiaro, parte in piastrelle di clinker chiaro; condizioni: discrete.

Impianti comuni

Ascensore = assente.

Citofonico = tipologia: audio; condizioni: sufficienti.

Elettrico = tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti.

Gas = tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano.



- Idrico** = tipologia: sottotraccia; alimentazione: acquedotto.
Termico = l'unità in esame è priva di riscaldamento e completamente priva di terminali di emissione sebbene nel condominio sia presente e funzionante un impianto centralizzato alimentato a gas metano; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas.

Sono assenti le Dichiarazioni di Conformità (o le Dichiarazioni di Rispondenza) degli impianti.

Finiture interne

L'appartamento si presenta nel suo complesso in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione (fatta eccezione per l'assenza dei radiatori).

Pavimentazione: piastrelle di gres 33x33 cm in soggiorno con cucina a vista, nell'ingresso e nella camera; piastrelle di ceramica 33x33 cm nel bagno.

Rivestimento: intonaco di gesso tintecciato di bianco in tutti i locali; di azzurro in bagno.

Plafoni: tintecciati di colore bianco in tutti i locali.

Dotazione bagno: lavabo, wc, bidet e doccia.

Serramenti: in alluminio di colore bianco con doppio vetro; parti oscuranti costituite da tapparelle in pvc con comando a cinghia manuale.

Portoncino d'ingresso: ad anta unica del tipo blindato con spioncino centrale.

Porte interne: in legno con specchiatura in vetro.

Impianto elettrico: interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee. Quadretto di utenza provvisto di interruttore differenziale e contatore collocati in ingresso.

Impianto di riscaldamento: assente. L'appartamento è privo anche dei terminali di emissione. L'edificio è invece dotato di impianto condominiale centralizzato con alimentazione a gas. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas priva di dichiarazione di conformità e di libretto di manutenzione.

Impianto di raffrescamento: assente.

La superficie dell'appartamento è così articolata:

• Appartamento.....	mq	62,00
• Balcone.....	mq	4,00
• Veranda	mq	5,83
• Serra.....	mq	12,16
• Terrazzo (al netto di serra e veranda).....	mq	34,00
• Cantina.....	mq	4,00

L'appartamento ha un'altezza interna di m 3,00.

1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1.8.1 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 – sono poi apportati i correttivi che gli scostamenti tra i prodotti edilizi presi a base della comparazione e quello da valutare – rendono necessari.

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 e la quota del 30% dei balconi, la quota del 30% del terrazzo fino a 25 m² e del 10% per la superficie eccedente; la quota dell'80% delle verande e del 40% delle serre; la quota del 20% delle cantine.

1.8.2 Fonti d'informazione

1. Catasto di Milano
2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
3. Uffici del registro di Milano
4. Indagini di mercato presso Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona
5. Siti web specializzati in annunci immobiliari
6. Banca dati dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare
7. Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia della Camera di Commercio n. 51 – 1° semestre 2017.

1.8.3 Valutazione lotto

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, ha rilevato quanto segue.

Indagini di mercato

Dopo aver svolto le più opportune indagini nel Comune di Buccinasco, in zona semiperiferica, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione che oscillano tra 1.650,00 e i 2.200,00 €/m² per gli appartamenti.

Agenzia del Territorio

I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2017, indicano per il Comune di Buccinasco, Zona periferica, Codice D1, Alpini, Greppi, Rovido, Tangenziale, destinazione Residenziale:

- per abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo "normale", da € 1.200,00/m² a € 1.550,00/m².

Bollettino Camera di Commercio

Il sottoscritto ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 51 – 1° semestre 2017, per il Comune di Buccinasco indica da € 1.400,00/m² a € 1.650,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi ubicati in periferia.

I suddetti valori 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 ha ritenuto equo per il bene pignorato, considerato in particolare lo stato manutentivo, l'assenza dell'impianto di riscaldamento e il



livello di piano in un edificio senza ascensore, applicare il valore unitario di **€ 1.100,00/m²**, moltiplicato per le superfici e corretto con opportuni coefficienti in funzione della loro destinazione, così come riportato nella sottostante tabella.

TABELLA DI CALCOLO						
Destinazione	Superficie reale		Coeff.	Superficie equivalente		Valore intero
	m ²			m ²	€/ m ²	€
Appartamento	62,00		1,00	62,00	1.100,00	€ 68.200,00
Balcone	4,00		0,25	1,00	1.100,00	€ 1.100,00
Veranda	5,83		0,70	4,08	1.100,00	€ 4.488,00
Serra	12,16		0,50	6,08	1.100,00	€ 6.688,00
Terrazzo fino a 25 m ²	25,00		0,30	7,50	1.100,00	€ 8.250,00
Terrazzo ecced. 25 m ²	9,00		0,10	0,90	1.100,00	€ 990,00
Cantina	4,00		0,20	0,80	1.100,00	€ 880,00
Totale	121,99			82,36	1.100,00	€ 90.596,00

Decurtazione ed aggiustamenti della stima del valore intero:

- Riduzione del 5%
dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%).....€ 4.529,80
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (vedi cap. 1.5.1).....€ 4.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale..... € 4.550,00
- 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:
n. 1 pignoramento = € 294,00+
n. 1 ipoteca volontaria = € 35,00=
per un totale di..... = € 329,00#

1.8.4 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

Tabella riepilogativa decurtazioni	
Valore intero del lotto	€ 90.596,00 -
Decurtazione 5%	€ 4.529,80 -
Spese condominiali dell'ultimo biennio	€ 4.000,00 =
Spese tecniche edilizie-catastali	€ 4.550,00 -
Totale	€ 77.516,20 #

1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto**Libero**

– Valore intero del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano.....	€	77.516,20
– Valore arrotondato	€	78.000,00

Occupato

– Valore arrotondato	€	70.000,00
-----------------------------	---	------------------

Milano, 31 luglio 2018

L'Esperto
Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI:

1. Copia planimetria catastale appartamento
2. Copia visura catastale appartamento
3. Copia estratto di mappa
4. Copia conforme del titolo di provenienza
5. Copia rettifica dell'atto di provenienza
6. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 44/62
7. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 11.02.1967
8. Tavola di concessione del 11.02.1967
9. Autorizzazione di Abitabilità
10. Attestazione del CTU dell'invio alle Parti dell'elaborato peritale
11. Dichiarazione Agenzia Entrate di verifica contratti di locazione
12. Estratti conto delle spese condominiali
13. Quotazioni O.M.I.
14. Certificati di residenza degli esecutati
15. Fascicolo fotografico

