

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

**Esecuzione Forzata**

**DOBANK S.p.A.**  
(già Unicredit Credit Management Bank S.p.A)

contro

*[Faint signature or stamp]*

N. Gen. Rep. **2049/2016**

**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



**Beni immobili siti in TRUCCAZZANO (MI)  
Via Giacomo Zanella snc**

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

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Truccazzano via Giacomo Zanella snc. Appartamento ubicato al piano terra e composto da: soggiorno con angolo cucina, studio uso camera, camera da letto, disimpegno e bagno. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 86,00 commerciali** circa comprensivi della superficie giardino opportunamente ponderata.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**Proprietà 1/2** del signor **FRANCESCO BIANCHI** nato a **TRUCCAZZANO (MI)** il **10/05/1978** in atti n. **5229.1/2006**

**Proprietà 1/2** della signora **FRANCESCO BIANCHI** nata a **TRUCCAZZANO (MI)** il **10/05/1978** in atti n. **5229.1/2006**

tra loro in regime di comunione dei beni

**descrizione:**

**Comune di Truccazzano - Fg. n. 1; Mapp. n. 341, Sub. 4, Cat A/3, classe 5,** consistenza vani 5,5; posto al piano T + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 326,66.

Variazione toponomastica del 31/01/2017 (protoc. n. MI0048183) derivante da aggiornamento Ansc (n.16503.1/2017)

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 12/08/2011 (protoc. n. MI0704619) derivante da variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.151119.1/2011)

Variazione del classamento del 20/07/2007 (protoc. n. MI0682812) in atti n. 56183.1/2007

Costituzione del 20/07/2006 (protoc. n. MI0473951) in atti n. 5229.1/2006

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord/est in senso orario:**

a nord/est altro appartamento proprietà di terzi e corpo scala comune; a sud/est vialetto di ingresso pedonale e giardino di pertinenza esclusiva; a sud/ovest giardino di pertinenza esclusiva; a nord/ovest corso comune dei box.

**Coerenze della cantina, da nord/est in senso orario:**

a nord/est altra cantina proprietà di terzi; a sud/est terrapieno; a sud/ovest terrapieno; a nord/ovest corridoio comune alle cantine.







#### 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 (contratto n. 111/11) a favore di DoBank S.p.A. (c.fisc. 00348170101) a favore di DoBank S.p.A. (c.fisc. 00348170101) a favore di **Unicredit SpA** con sede in Bologna c.fisc. 12931320159, atto a firma del Dott. NAPOLITANO Massimo (Notaio in Melegnano) del 11/10/2006 al Rep. n. 55719 /31213 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 2 in data 18/10/2006 ai nn. 39325/158693.

Importo capitale: € 146.000,00

Importo complessivo: € 292.000,00

**Iscrizione legale:** derivante da provvedimento emesso in data 22/05/2015 rep. 6754/6815 di Equitalia Nord SpA a norma dell'Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 **contro CRISCUOLO Daniela per la quota di proprietà di 1/2** iscritto presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 2 in data 27/05/2015 ai nn. 8558/50021.

Importo capitale: € 27.050,31

Importo complessivo: € 54.100,62

##### 4.2.2. Trascrizioni:

**Compravendita:** atto contro AMK Srl con sede a Milano c.fisc. 13197870150 a favore di DoBank S.p.A. (c.fisc. 00348170101) e DoBank S.p.A. (c.fisc. 00348170101) (ciascuno per la proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni, atto di compravendita a firma del Dott. NAPOLITANO Massimo (Notaio in Melegnano) del 11/10/2006 al Rep. n. 55718 /31212 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 2 in data 18/10/2006 ai nn. 82810/158691.

##### 4.2.3. Pignoramenti:

**Pignoramento: al n. Rep. 38695 del 01/08/2016.** Atto contro i beni di DoBank S.p.A. (c.fisc. 00348170101) a favore di **Unicredit SpA** con sede in Roma c.fisc. 00348170101 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 12/09/2016 ai numeri Registro particolare 63793 Reg. Gen. 100789.

##### 4.2.4. Altre trascrizioni: Trascrizione successiva n. 8239 del 02/02/2007 correlata all'atto di compravendita.

Nella trascrizione si precisa che la strada di accesso al fabbricato individuata al foglio 1, mapp. 31 sub 701 non è parte comune condominiale come erroneamente indicato nell'atto di proprietà ma è di proprietà esclusiva della società venditrice.



(Nota di...)  
L'...  
L'...  
L'...  
L'...  
L'...  
L'...

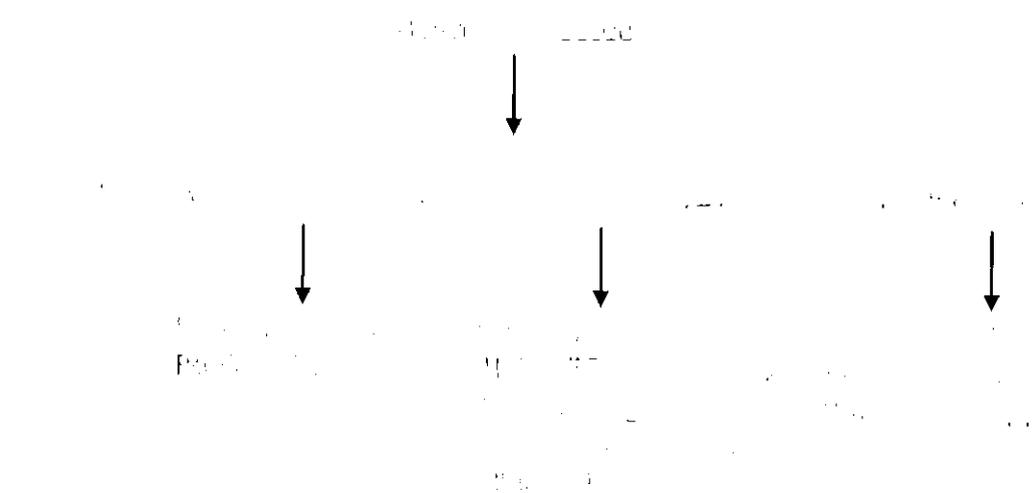
**Per titoli anteriori al ventennio:**

L'...  
L'...  
L'...  
L'...  
L'...  
L'...  
L'...  
L'...

**Al 15/09/1989**

- ... del ...
- ...
- ... 3/12
- ...
- ...
- ...

**Schema di successione:**



## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Autorizzazione edilizia:**

Il perito ha avuto accesso all'archivio tecnico del Comune di Truccazzano ed ha verificato la documentazione disponibile riguardante gli immobili in oggetto. Queste le risultanze:

- **Pratica edilizia n. 10 del 05/02/2002 prot. 1228:** richiesta di concessione a nome Albizzati per la costruzione di fabbricato su terreno libero. Espresso parere favorevole in data 13/03/2002.
- **Permesso di costruire del 11/06/04 prot. n. 7314 (pratica edilizia n. 56/2004):** viene richiesto permesso di costruire relativo alla pratica edilizia n. 56/2004 presentata da Albizzati Enzo Ernesto. Il progetto è a firma dell'Ing. Gaiardelli Andrea iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 19950.
- **Permesso di costruire del 06/10/2005 prot. n. 12166:** viene rilasciato il permesso di cui alla pratica edilizia n. 56/2004 che precede.
- **Variante al permesso di costruire del 11/06/04 prot. n. 7314 (pratica edilizia n. 42/2006):** pratica edilizia per qualche piccola modifica. La variante non viene autorizzata.
- **DIA del 26/07/2006 protoc. 10045:** varianti
- **Voltura:** richiesta voltura in data 29/09/2009 della pratica edilizia n. 56/2004 per cambio intestazione di

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a quanto indicato nel permesso di costruire n. 12166 rilasciato in data 6/10/2005 e relativo alla pratica edilizia n. 56/2004.

**7.2 Certificato di abitabilità:** Nella documentazione disponibile presso l'archivio comunale **non è presente il certificato di abitabilità**. Si fa presente che la società AMK Srl nell'atto di vendita del 11/10/2006 si impegna ad ottenere a propria cura e spese il certificato di agibilità dell'immobile (art. 8 atto di compravendita) dichiarando di essere in possesso di tutti i requisiti per il rilascio di tale certificato. Il perito ritiene che con la fine lavori siano stati depositati presso l'Amministrazione Comunale come da prassi i certificati di regola d'arte degli impianti e tutte le certificazioni del progettista riguardo la conformità e salubrità delle opere realizzate. **L'immobile si può considerare abitabile** ed ha tutti i requisiti previsti dalle norme vigenti; non sono state accertate infiltrazioni d'acqua, macchie di muffa/condensa o altri vizi ed i parametri aeroilluminanti corrispondono a quanto previsto. Si precisa tuttavia l'uso improprio del locale camera singola poiché la superficie utile è inferiore a 9,00 mq come prescritto per legge. Non a caso il locale è stato licenziato e poi accatastato come studio e non come camera.

### **7.3 Altre certificazioni:**

#### **7.3.1 Certificazione energetica**

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15224-000033/14** registrato il 24/03/2014 e valido fino al 24/03/2024 a firma del Tecnico Daniela Calligaro n. accred. 2610 (**allegato 8**).



### 7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale ma l'Amministratore ha comunicato al perito di non disporre di alcuna documentazione tecnica riguardante gli impianti.

Con ogni probabilità i certificati disponibili sono quelli relativi agli impianti elettrici e idro-termo-sanitari redatti dagli operatori chiamati a realizzare l'intero fabbricato (certificati di esecuzione a regola d'arte necessari per la comunicazione di fine lavori) ma lo scrivente non ne ha potuto prendere visione.

Per tutti gli impianti condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

## Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Truccazzano via Giacomo Zanella snc. Appartamento ubicato al piano terra e composto da: soggiorno con angolo cucina, studio uso camera, camera da letto, disimpegno e bagno. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 86,00 commerciali** circa comprensivi della superficie giardino opportunamente ponderata.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**Proprietà 1/2** di **Truccazzano - Fg. n. 1; Mapp. n. 341, Sub. 4, Cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5; posto al piano T + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 326,66.**

**Proprietà 1/2** del **Truccazzano - Fg. n. 1; Mapp. n. 341, Sub. 4, Cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5; posto al piano T + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 326,66.**

tra loro in regime di comunione dei beni

**descrizione:**

**Comune di Truccazzano - Fg. n. 1; Mapp. n. 341, Sub. 4, Cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5; posto al piano T + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 326,66.**

Variazione toponomastica del 31/01/2017 (protoc. n. MI0048183) derivante da aggiornamento Ansc (n.16503.1/2017)

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 12/08/2011 (protoc. n. MI0704619) derivante da variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.151119.1/2011)

Variazione del classamento del 20/07/2007 (protoc. n. MI0682812) in atti n. 56183.1/2007

Costituzione del 20/07/2006 (protoc. n. MI0473951) in atti n. 5229.1/2006

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord/est in senso orario:**

a nord/est altro appartamento proprietà di terzi e corpo scala comune; a sud/est vialetto di ingresso pedonale e giardino di pertinenza esclusiva; a sud/ovest giardino di pertinenza esclusiva; a nord/ovest corsello comune dei box.

**Coerenze della cantina, da nord/est in senso orario:**

a nord/est altra cantina proprietà di terzi; a sud/est terrapieno; a sud/ovest terrapieno; a nord/ovest corridoio comune alle cantine.

L'edificio ad uso residenziale è stato **costruito in forza del Permesso di costruire del 06/10/2005 prof. n. 12166 di cui alla pratica edilizia n. 56/2004** (e successive integrazioni e varianti. Vedi cap. 7 della presente relazione).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 2,72.

La cantina di pertinenza ha un'altezza utile interna di m 2,50.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Interrato</b>					
Cantina	7,26	0,30	<b>2,18</b>	/	Buone
<b>Piano Terra</b>					
Appartamento	64,67	1,00	<b>64,67</b>	Nord/Sud Ovest	Buone
Giardino	64,67	0,10	<b>6,46</b>		Buone
	455,78	0,02	<b>9,12</b>		Buone
Balconi e terrazzi	11,05	0,30	<b>3,32</b>	Nord	Buone
Totale	603,43		<b>85,75</b>		
<b>Totale</b>			<b>86,00Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

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

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

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 ocra.  
Condizioni: generalmente buone. Si segnalano piccole percolature d'acqua sui frontalini di alcuni balconi.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde (molto articolato come lo sviluppo volumetrico del fabbricato) con manto di copertura in coppi. Si riferisce all'intera palazzina.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente (solo la porta del bagno a scomparsa) in legno color noce con pannello opaco liscio e telaio arrotondato. Maniglie in ottone.  
Condizioni: buone. Qualche piccolo segno di urti e colpi.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno color marrone con vetro camera. Cassonetti in legno.  
Condizioni: buone. Non si segnalano criticità.  
Protezioni esterne: persiane grigliate a battente in legno.
- Plafoni (componente edilizia):** materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura per interni. Lo stato materico dei plafoni è buono e non si segnalano macchie di muffe o di infiltrazioni d'acqua.
- Pareti (interne):** materiale: forati + intonaco + mano di tinteggiatura a tempera di vari colori. Lo stato delle pareti è generalmente buono e non si segnalano degradi importanti dovuti ad umidità, muffe o altro. Qualche piccola macchia dovuta a precedenti infiltrazioni (non in corso) nella camera singola e puntuali distacchi superficiali di pittura (soggiorno e camera singola).
- Rivestimento (componente edilizia):** Bagno: piastrelle di ceramica cm 10 x 10 e cornice con tessere mosaico di discreta qualità di colore arancione su quattro lati fino a m 2,00 di altezza. Le pareti murarie del box doccia sono rivestite con fogli di mosaico a tessere cm 3 x 3. Piuttosto complessa ed articolata dal punto di vista geometrico la posa del rivestimento.  
Cucina - materiale: piastrelle in ceramica di discreta qualità cm 10 x 10 di colore bianco-beige con inserti decorativi, fino a m 1,60 di altezza nella sola parete attrezzata con elettrodomestici.
- Pavimenti :** Soggiorno, zona cucina, camere e corridoio: pavimenti in parquet a doghe corte posate diritte a correre, essenza rovere. Buone le condizioni.  
(componente edilizia): Bagno: piastrelle di ceramica cm 20 x 20 di colore arancione. Non si segnalano difetti.



- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino blindato in legno color noce di fattura recente ma piuttosto rovinato dagli agenti atmosferici.  
Condizioni: Sufficiente.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: non verificata  
Condizione: funzionante  
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: riscaldamento, fornello cucina ed acqua calda sanitaria  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.  
condizioni: L'impianto non manifesta criticità apparenti. Non sono stati accertati cavi scoperti o allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare regolarmente funzionante
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale. Non ispezionata  
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: videocitofono  
condizioni: funzionante
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.  
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o difetti  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno con quattro sanitari (doccia). Attacco per la lavatrice nel bagno.
- Termico (impianto):* tipologia: termosifoni in alluminio. Termo-arredo nel soggiorno e nel bagno. Impianto a gas metano autonomo. La caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria del tipo a condensazione.  
condizioni: funzionante al momento del sopralluogo  
Certificazioni: non conosciute
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: non presente  
rivestimento: =====  
Condizioni: =====



Certificazione energetica: **Presente.** Il bene è stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15224-000033/14** registrato il 24/03/2014 e valido fino al 24/03/2024 a firma del Tecnico Daniela Calligaro n. accredit. 2610 (allegato 8).

Ascensore(impianto) Non presente

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente  
Condizioni: Non verificabile.  
Certificazioni: =====

### Descrizione immobile pignorato di cui al punto B

- B.** Piena proprietà di **BOX** sito in Truccazzano via Giacomo Zanella snc.  
Il box è posto al primo piano interrato e sviluppa complessivamente una superficie di **mq 19,00 commerciali** circa e una superficie utile di mq 17,00.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Il box è intestato a **Luigi e Daniela Calligaro** (C.F. 00000000000) e **Luigi Calligaro** (C.F. 00000000000) in qualità di coniugi, entrambi nati il 12/01/1970 a Truccazzano (MI) e attualmente residenti a Truccazzano (MI) via Zanella snc n. 17. Il box è intestato in comunione dei beni tra loro in regime di comunione dei beni.

tra loro in regime di comunione dei beni

**descrizione:**

**Comune di Truccazzano - Fg. n. 1; Mapp. n. 341, Sub. 23, Cat C/6, classe 2,** consistenza 16 mq; posto al piano S1; rendita € 49,58.

Variazione toponomastica del 31/01/2017 (protoc. n. MI0048183) derivante da aggiornamento Ansc (n.16503.1/2017)

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 12/08/2011 (protoc. n. MI0704619) derivante da variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.151119.1/2011)

Variazione del classamento del 20/07/2007 (protoc. n. MI0682812) in atti n. 56183.1/2007

Costituzione del 20/07/2006 (protoc. n. MI0473951) in atti n. 5229.1/2006

**Coerenze del box da nord/est in senso orario:**

a nord/est altro box proprietà di terzi; a sud/est corridoio comune; a sud/ovest altro box proprietà di terzi; a nord/ovest corsello comune dei box.

L'edificio ad uso residenziale è stato **costruito in forza del Permesso di costruire del 06/10/2005 prot. n. 12166 di cui alla pratica edilizia n. 56/2004** (e successive integrazioni e varianti. Vedi cap. 7 della presente relazione).

Il BOX ha un'altezza interna di m 2,50.



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
<b>Piano interrato -1</b>				
Box	18.87	1,00	<b>19,00</b>	Ottime
<b>Totale</b>			<b>19,00 Arr.</b>	

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Per determinare il valore degli immobili saranno utilizzati due diversi procedimenti di stima. Il primo riguarda l'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze ed utilizza il metodo comparativo diretto con la formula:  $V_{mb} = p_{om} \times S_b$  dove:

$V_{mb}$  = 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

Il secondo riguarda il box ed utilizza un metodo "a corpo" considerata la posizione dell'immobile, la superficie utile di parcheggio e le caratteristiche costruttive.

### **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 considerata la media delle seguenti zone:
    - Zona Suburbana (Albignano)
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Truccazzano e Albignano
- Borsino immobiliare Truccazzano
- Fonti emerografiche (Tecnoca, Cerchi casa, Attico, ecc)

**Immobile A** I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.200 €/mq a 1.700 €/mq (Agenzia Entrate) da 1.100 €/mq a 1.500 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.200 €/mq a 1.300 €/mq (Borsino Immobiliare)

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.600 €/mq.

**Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.600 €/mq**

**Immobile B** I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto si attestano a circa 900 €/mq. Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è pari a 15.000 €, ma va tenuto in conto che il box si trova all'interno di un complesso (accesso con cancello carraio) e che nella zona c'è discreta possibilità di parcheggio libero trattandosi di periferia.

**Si ritiene che il valore più probabile del box sia 10.000 €/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 pertinenze	mq 86,00	€ 1.600,00	€ 137.600,00	€ 68.800,00
B	BOX	mq 19,00	A corpo	€ 10.000,00	€ 5.000,00
				€ 147.600,00	€ 73.800,00

### 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: - € 7.380,00
  - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 0,00
  - Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni) - € 0,00
- Totale - € 7.380,00**

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'immobile A (appartamento) e l'immobile B (box) sono due beni distinti e quindi possono essere venduti separatamente. Lo scrivente ritiene tuttavia che il BOX per la sua specifica collocazione (piano interrato all'interno di un condominio) non sia di interesse per un compratore esterno ma possa essere appetibile solo per qualcuno degli abitanti del complesso immobiliare. **Risulta preferibile la formazione di un unico lotto.**

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

#### APPARTAMENTO + BOX

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

**€ 140.000,00**

Milano 23/04/2018

Il perito  
Arch. Marco Bonetti

