

669/'10+2481/'10

Tribunale di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. = 669/'10+2481/'10

G.E. = dott.ssa CAUTADELLA (in sostituzione della dott.ssa Grazioli)

Procedente: ITALFONDIARIO S.p.A.

contro

Esecutati:

PERIZIA DELL'ESPERTO

BENE PIGNORATO

In Comune di Senago (MI) – via Cavour n. 57

Appartamento al piano sesto della scala "A" composto da soggiorno/cucina, camera, cameretta, bagno e balcone con annesso vano di solaio al piano sottotetto.



INDICE

INCARICO	3
QUESITO	3
ESAME DEGLI ATTI	6
RISPOSTE AL QUESITO	7
1. Accesso immobile.....	7
2. Identificazione del bene.....	8
2.1. Estremi atti di pignoramento.....	8
2.2. Osservazioni	9
2.3. Estremi atto di provenienza	9
3. Ubicazione e descrizione del bene	10
3.1. Premessa	10
3.2. Inquadramento topografico	10
3.3. Il fabbricato	10
3.4. Bene in esame	11
3.4.1 Conformità	11
3.4.2 Finiture interne	11
4. Stato occupativo del bene.....	12
5. Formalita' che resteranno a carico dell'acquirente	13
6. Ipotecche e pignoramenti gravanti sul bene	13
6.1 Oneri di cancellazione.....	14
7. Regolarita' edilizia ed urbanistica.....	14
8. Certificazione energetica e dichiarazione di conformita' degli impianti.....	15
9. Valore del bene.....	16
9.1 Riepilogo costi	17
ALLEGATI:	18

INCARICO

Il sottoscritto arch. Luigi Carretta, con studio in Milano, Via Lampugnano n. 105, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4719 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n. 10403, premesso che:

- in data 21.07.2010 è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto dal G.E. dott.ssa Elena Grazioli;
- in data 13.08.2010 ha ricevuto a mezzo posta elettronica a cura dell'avvocato Roberto Gambini, legale di parte procedente, l'ordinanza di nomina;
- in data 16.11.2010 ha accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito;
- in tale ultima udienza il G.E. ha formulato all'esperto il quesito qui sotto riportato.

QUESITO

"PROVVEDA *l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex. Art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

PROVVEDA *quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa

ricevuta di ritorno;

- 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
- 3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.*
- 4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*
- 5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.*
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.*
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.*
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*
- 6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale*

gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.
- b) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.
- c) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il CTU rassegna la seguente relazione.

ESAME DEGLI ATTI

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e sufficiente identificazione catastale del bene riportata negli atti di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. di Milano, rappresentata dal certificato notarile a firma del dott. Davide Carugati, Notaio in Legnano, ricoprente l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del primo pignoramento.

A completamento della prescritta certificazione storica l'esperto ha provveduto a:

- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi catastali, la copia della planimetria e della visura catastale del bene;
- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, la nota di trascrizione dell'atto di provenienza, e la nota di trascrizione del secondo pignoramento, non presenti agli atti.

Quanto acquisito viene qui allegato.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Accesso immobile

In data 15.12.2010 il sottoscritto ha effettuato il prescritto sopralluogo senza poter accedere all'interno dell'appartamento poiché non autorizzato dall'esecutato. A seguito di ciò ha depositato la comunicazione di impossibilità di accesso, così come previsto dal quesito, rimanendo in attesa del provvedimento del Giudice e chiedendo contestualmente nuovo termine per il deposito della relazione peritale. In data 05.04.2011 ha ricevuto a mezzo posta elettronica a cura dell'avv. Roberto Gambini la nomina del custode giudiziale, sig. Lo Parco della ditta SIVAG. Previo accordo telefonico con il suddetto, in data 20.04.2011 è stato possibile effettuare il

sopralluogo interno.

2. Identificazione del bene

In Comune di Senago (MI) – via Cavour n. 57 – Scala A

Appartamento sito al piano sesto e composto da ingresso, soggiorno/cucina, camera, cameretta, bagno e balcone con annesso vano di solaio al piano sottotetto.

Identificazione catastale:

piena proprietà per 1/2 di ----- e per 1/2 di -----.

Foglio 7 – mapp. 149, sub. 28 – piano 6-7 - cat. A/3 – cl. 2 – consistenza vani 4 -
R.C. € 227,24.

Coerenze da nord in senso orario

Appartamento: cortile interno comune; vano scala e pianerottolo comune; pianerottolo comune e appartamento di proprietà di terzi; altro mappale.

Solaio: cortile comune; vano scala; corridoio comune; altro solaio.

2.1. Estremi atti di pignoramento

A) Con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 05.03.2010 Reg. Gen. 27865 - Reg. Part. 17023, il creditore procedente ITALFONDIARIO S.p.A. quale mandatario di BANCA INTESA SAN PAOLO S.p.A., sottopose a pignoramento immobiliare per un credito di Euro 117.300,00 oltre interessi e spese, a carico dei signori ----- e -----, il bene immobiliare così descritto:

" in Comune di Senago alla via Cavour n. 236 (ora n. 57), un appartamento posto al piano sesto della scala "A", consistente in due locali oltre servizi, con annesso vano di solaio al piano sottotetto. Coerenze omissis."

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

"foglio 7, particella 149, sub. 28, via Cavour n. 236, piano 6-7, scala A, cat. A/3, cl. 2, vani 4, rendita Euro 227,24".

B) Con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 27.09.2010 Reg. Gen. 118064 - Reg. Part. 70501, il creditore procedente CONDOMINIO VOLS, sottopose a pignoramento immobiliare per un credito di Euro 4.848,23 oltre interessi e spese, a carico del signor -----, il bene immobiliare così descritto:

"proprietà per ½ di un appartamento sito in Senago (MI), via Cavour n. 57, di 4 vani catastali; descritto al NCEU del Comune di Senago (MI) come segue: foglio 7, particella 149, sub. 28, via Cavour n. 57, piano 6-7, cat. A/3, cl. 2, , vani 4, rendita catastale Euro 227,24".

2.2. Osservazioni

I pignoramenti riportati sono quelli presenti agli atti. Nella relazione notarile non è citato il pignoramento del 27.09.2010 perché successivo alla stessa. E' invece citato un pignoramento del 22.07.2005 a favore del Condominio Vols ed a carico di -----, che non compare nell'ispezione ipotecaria svolta dal sottoscritto in data 22.12.2010.

2.3. Estremi atto di provenienza

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dal certificato notarile a firma del dott. Davide Carugati, Notaio in Legnano, si è accertato che il bene oggetto di perizia pervenne agli esecutati in comunione indivisa ed in parti uguali fra loro in forza di atto del 23.07.2002 Rep. 84324 a rogito dott. Vittorio Quagliata, Notaio in Sesto San Giovanni, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 25.07.2002 ai nn. 97276/56773, dalla signora -----.

Diritti reali sul bene oggetto del pignoramento:

- piena proprietà pari a ½ di -----;

- piena proprietà pari a 1/2 di -----.

3. Ubicazione e descrizione del bene

3.1. Premessa

L'unità pignorata è ubicata nel Comune di Senago in via Cavour n. 57 ed è costituita da un appartamento al sesto piano composto da ingresso, soggiorno/cucina, camera matrimoniale, cameretta, bagno e balcone con annesso vano di solaio al piano sottotetto.

3.2. Inquadramento topografico

Il comune di Senago è un centro abitato di circa 21.000 abitanti, distante 18 km da Milano in direzione nord-ovest. Il territorio è attraversato, con direzione Nord-Sud, dal Canale Villoresi. Confina a nord con Limbiate, a sud con Bollate, a est con Paderno Dugnano e a ovest con Garbagnate Milanese.

In particolare la via Cavour si trova nella zona nord del comune con una discreta dotazione dei principali servizi quali scuole, negozi e uffici pubblici.

3.3. Il fabbricato

Il fabbricato in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia, è costituito da un corpo ad "L" di sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un sottotetto, disposto sull'angolo tra la via Cavour e la via Buonarroti. L'ingresso sulla via Cavour corrisponde al civico 57 ed è costituito da una cancellata in ferro grigio chiaro con citofono a lato, protetta da tettoia in cemento. Il portone d'ingresso al fabbricato è in alluminio anodizzato e vetro raggiungibile mediante camminamento in battuto di cemento con aiuole piantumate laterali. Sulla via Buonarroti invece si trovano sia il civico 1 che dà accesso all'altra scala del medesimo fabbricato, sia il cancello carraio, con apertura manuale, che dà accesso al cortile interno (mappale 148) dove

si trova anche un corpo box di un piano fuori terra (mappale 100). Il fabbricato venne edificato negli anni '60 del secolo scorso. La facciata esterna è intonacata in tinta giallo Milano con una zoccolatura in cemento strollato grigio. Sono presenti balconi a loggia a tutti i piani con parapetto in metallo e vetro. I serramenti sono in legno bianco con avvolgibili in pvc grigio chiaro.

3.4. Bene in esame

L'appartamento presenta affacci rivolti su un unico lato rivolto verso il cortile interno. Ha una superficie lorda di m² 56,49 ed altezza interna di m 3,00; il balcone è di m² 6,80 ed il vano di solaio è di m² 5,44 con altezza interna variabile (max 2.40; min. 0,50).

3.4.1 Conformità

In fase di sopralluogo sono state riscontrate due difformità con la planimetria catastale. La prima è che l'ex locale cucina è stato destinato a cameretta e la cucina è stata ricavata nella contigua parete del soggiorno. Inoltre è stato parzialmente demolito il muro divisorio tra l'ingresso ed il soggiorno. Tali interventi sono stati realizzati in assenza del titolo autorizzativo previsto dalla legislazione urbanistica vigente. Si deve però precisare che in base alle norme contenute nel Regolamento Edilizio del Comune di Senago l'attuale situazione risulterebbe sanabile. Pertanto il CTU segnala la necessità di presentare una richiesta di concessione in sanatoria, a cui far seguire l'aggiornamento catastale, attuabile mediante la pratica "Docfa". Il costo complessivo di tali pratiche, oneri e sanzioni comprese, è indicativamente di €. 2.500,00.

3.4.2 Finiture interne

L'appartamento si presenta nel suo complesso con le finiture originarie dell'epoca ed in condizioni generali di conservazione e manutenzione discrete.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica bianco-rosato 40x40 in tutti i locali ad eccezione del bagno in cui vi sono piastrelle di ceramica 30x30 azzurre.

Zoccolino: in analogia alla pavimentazione h. 7 cm; non presente nel bagno.

Rivestimento: tinta bianca in tutti i locali e ceramica 20x20 fino h. 1,80 nel bagno.

Plafoni: tinteggiati di colore bianco in tutti i locali.

Dotazioni bagno: lavabo, vasca a sedere, wc, bidet e attacchi lavatrice con piccolo ripostiglio pensile sopra il lavabo.

Serramenti: in legno verniciato bianco con vetro singolo.

Portoncino d'ingresso: in legno a disegno semplice del tipo blindato.

Porte interne: in legno tamburato quella del bagno, a soffietto le altre.

Balcone: pavimentato in grès 7,5x15.

Impianto elettrico: marca B-Ticino, originario dell'epoca con interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee. Il quadretto d'utenza con differenziale è collocato a lato della porta d'ingresso ed il contatore in cantina.

Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale con radiatori in ghisa.

Impianto idraulico: originario dell'epoca con scaldabagno a gas nel soggiorno/cucina per la produzione di acqua sanitaria (marca Hermann).

Per il calcolo della superficie equivalente complessiva, si riporta la seguente tabella:

Superficie commerciale di m² 59,07 così calcolata:				
-	56,49	m ² x 1,00	appartamento	= m ² e 56,49+
-	6,80	m ² x 0.30	balcone	= m ² e 2,04+
-	5,44	m ² x 0,10	soffitto	= m ² e 0,54+
		TOTALE		= m ² e 59,07#
<i>m²e = superficie equivalente = superficie commerciale</i>				

4. Stato occupativo del bene

Durante il primo sopralluogo del 15.12.2010, non era stato possibile accedere all'interno dei beni ed accertarne direttamente lo stato occupativo a causa della

mancata disponibilità degli esecutati. Successivamente, in data 20.04.2011, è stato possibile effettuare il sopralluogo interno con il custode giudiziario nominato, signor Lo Parco della ditta Sivag. L'appartamento era occupato dall'esecutato sig. -----
-----.

Dalle verifiche effettuate in data 14.12.2010 dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'appartamento in esame e come soggetti "dante causa" gli esecutati, così come risulta dall'allegata dichiarazione. Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno indicati i valori dei beni sia liberi, sia occupati.

5. Formalita' che resteranno a carico dell'acquirente

Sanatoria edilizia citata.

6. Ipotecche e pignoramenti gravanti sul bene

Dalla documentazione ipocatastale agli atti e dagli accertamenti eseguiti, risulta che il bene in esame è gravato dalle formalità pregiudizievoli qui elencate:

- 1) iscrizione nn. 97277/22841 del 25.07.2002 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di €. 117.300,00 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. e a carico dei signori ----- e -----;
- 2) iscrizione nn. 51255/12494 del 04.04.2007 per ipoteca legale a garanzia del credito di € 3.163,10 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.p.A. e a carico della signora -----;
- 3) trascrizione nn. 27865/17023 del 05.03.2010 per pignoramento immobiliare, per un credito di Euro 115.861,11 oltre interessi e spese, a favore di BANCA INTESA SAN PAOLO S.p.A. e a carico dei signori ----- e -----

-----;

- 4) trascrizione nn. 118064/70501 del 27.09.2010 per pignoramento immobiliare, per un credito di Euro 4.848,23 oltre interessi e spese, a favore del CONDOMINIO VOLS DI VIA CAVOUR 57 e a carico del signor -----.

6.1 Oneri di cancellazione

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. 2 pignoramenti	x € 262,00	= € 524,00+
▪ n. 1 ipoteca volontaria	x € 35,00	= € 35,00+
▪ n. 1 ipoteca legale di € 3.163,10		
	(€168,00 + 35,00 + 59,00)	= € 262,00=
TOTALE		<u>€ 821,00#</u>

7. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dagli accessi effettuati dal sottoscritto presso i competenti uffici Catastali, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che il bene in esame è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Successivamente, come già illustrato nel capitolo "Descrizione del bene" a cui si rimanda, è stato parzialmente demolito il muro divisorio tra l'ingresso ed il soggiorno in assenza del titolo autorizzativo, realizzata una cameretta al posto della cucina e quest'ultima inglobata nel soggiorno.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 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.

8. Certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti

Rilevato quanto segue:

- che agli atti non sono presenti l'attestato di certificazione energetica e la dichiarazione di conformità degli impianti;
- che la certificazione notarile non è estesa all'accertamento dei documenti in parola;
- che l'epoca di costruzione dell'immobile è antecedente alla normativa che ha istituito tali obblighi documentali;

il CTU segnala che:

- quanto agli impianti, l'attuale normativa (Decreto 22.01.2008 n. 37 art. 13) prevede che all'atto di trasferimento sia allegato, salvo diversi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza;
- quanto all'attestato di certificazione energetica, l'attuale normativa (Delibera G.R. Lombardia 31.10.2007 n. 8/5773 artt. 6.2 lett. e); 6.3) prevede che gli edifici esistenti siano soggetti all'obbligo della certificazione energetica a decorrere dal 1° luglio 2009 nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, anche nel caso di vendite giudiziali conseguenti a procedure esecutive individuali;
- che tali atti andranno redatti da tecnici abilitati e l'importo dell'onorario può essere stimato in € 800,00 per ognuno dei due documenti in questione oltre IVA ed oneri di legge.

9. Valore del bene

Il sottoscritto dopo aver svolto le più opportune indagini nel Comune di Senago, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per ubicazione e consistenza oscillano tra i 1.900,00 e i 2.200,00 €/mq.

I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, per la zona centrale del comune di Senago, vanno da €. 1.300,00/m² a €. 1.500,00/m² per le "abitazioni di tipo civile" con uno stato conservativo "normale".

Ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della C.C.I.A.A. n. 38 – 2° semestre 2010, per il comune di Senago, zona centro, indica da:

- € 1.600,00/m² a € 1.900,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti recenti (entro 35 anni);
- € 1.400,00/m² a € 1.500,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi (oltre 35 anni).

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 stima il valore del bene in esame come segue:

LIBERO: a corpo in € 100.000,00 (euro centomila/00)

OCCUPATO: a corpo in € 90.000,00 (euro novantamila/00)

BENI	superficie	Coeff	Sup. equiv.	€/ m ²	Valore €
Appartamento	m ² 56,49	1,00	m ² 56,49	1.700	96.033,00
Balcone	m ² 6,80	0,30	m ² 2,04	1.700	3.468,00
Solaio	m ² 5,44	0,10	m ² 0,54	1.700	918,00
SOMMANO			m²e 59,07	1.700	100.419,00
TOTALE ARROTONDATO					100.000,00

9.1 Riepilogo costi

- Sanatoria (cfr Cap. 3.4.1 – Conformità)	€.	2.500,00 ⁽¹⁾ +
- Certificazione energetica e Impianti (cfr Cap. 8)	€.	1.600,00 ⁽¹⁾ +
- Oneri di cancellazione (cfr Cap. 6.1)	€.	<u>821,00 =</u>
TOTALE	€.	<u>4.921,00</u>

(1) *Oltre IVA e oneri di legge*

Milano, 10 maggio 2011

In fede

ALLEGATI:

- inquadramento geografico;
- stradario comunale;
- copia planimetria catastale;
- copia visura catastale;
- copia estratto di mappa;
- ispezione ipotecaria;
- nota di trascrizione dell'atto di acquisto;
- nota di trascrizione del primo atto di pignoramento;
- nota di trascrizione del secondo atto di pignoramento;
- dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate;
- lettera all'esecutato;
- attestazione del CTU dell'invio alle parti dell'elaborato peritale;
- fascicolo fotografico;
- copia su supporto informatico;
- restituzione documentazione storica.