

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **2316/2017**

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. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

**Bene immobile sito in MILANO (MI)
Via Bernardino Verro n. 15**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **immobile uso ristorante** sito a Milano in Via Bernardino Verro n. 15 ubicato al piano terra e piano interrato S1 e composto da due sale principali, un locale cucina, una zona con doppio servizio igienico (normale e per handicap) e da un locale posto sul retro a servizio della cucina.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **mq 164,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 548; Mapp. n. 194, Sub. 34, (graffato al foglio 548, mapp 195, sub 10 – che identifica il medesimo immobile) Zona Censuaria 3, Cat C/1; classe 6, consistenza 82 mq; posto al piano T-S1; rendita € 1.224,13.

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

Variazione classamento del 11/11/1999 (n. W02389.1/1999)

Variazione del 04/11/1997 evas. Mod. 44 n. 54919 del 26/04/1989 (n.316733.1/1997).

Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord/ovest in senso orario:

a nord/ovest androne di ingresso allo stabile condominiale; a nord/est cortile comune; a sud/est altra ditta e proprietà di terzi ai mappali 129 e 128; a sud/ovest via B. Verro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | |
|--|--|
| Caratteristiche zona: | Posizione semiperiferica nella città di Milano. Mezzi di superficie facilmente raggiungibili a piedi. Zona a parcheggio misto, libero e a pagamento. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | prevalentemente residenziale, ai margini della circoscrizione più esterna della città. Tessuto urbano degli anni '60 e '70 con qualche nuovo intervento. Presenza di molti uffici e di diverse attività commerciali di piccola e media dimensione. |
| Servizi offerti dalla zona: | Pochi supermercati nelle vicinanze: Esselunga Ripamonti e via Pezzotti (insufficiente), negozi al dettaglio (discreto), farmacie (insufficiente), parco e spazi verdi a circa 500 mt nel Parco delle memorie |

industriali (buono), ospedale San Paolo e relativo centro di pronto soccorso a circa 3,5 km (sufficiente).

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

Collegamenti pubblici (Km):

Fermata dell'autobus n. 15 a circa 200 mt e successiva linea n. 15 a Porta Lodovica per il centro città. Collegamento piuttosto agevole con altri mezzi di superficie. Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro di Milano è di circa 30 min.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dal signor - si vedano i certificati anagrafici nell'**allegato 7**) e dal figlio.

Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario nominato ed ha potuto visionare tutti i locali dell'immobile.

Padre e figlio gestiscono l'attività di ristorazione che si svolge all'interno dell'immobile. Dalla visura storica camerale l'esecutato è una ditta individuale n. REA ed è titolare dell'attività di ristorazione sopra citata dal 24/05/2007 (**allegato 6**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro **TUMMINELLO Ignazio** nato a Santa Margherita di Belice il 29/09/1956 (cf: TMM GNZ 56P29 I224I) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a favore di **Banca Popolare Commercio e Industria SpA** con sede a Milano, atto a firma del Notaio Dott.ssa GUERRA Simona (notaio in Cinisello Balsamo) del 06/11/2012 al Rep. n. 18210/10538 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 1 in data 03/12/2012 ai nn. 8977/60576.
Importo capitale: € 137.038,11
Importo complessivo: € 274.078,00

4.2.2. Trascrizioni:

Denunciata successione: atto di successione in rettifica per causa morte di Puleo Francesca (deceduta il 22/01/1992) e successione presentata in data 26/09/2008 al n. 649/2009/8 trascritta il 17/10/2008 ai n. 76709/53486, atto presentato a Milano il 06/09/2011 n. 1575 vol. 9990/11 trascritta il 15/09/2011 ai nn. 56666/38445.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. **Rep. 34952 del 06/09/2017**. Atto contro il signor **TUMMINELLO Ignazio** nato a Santa Margherita di Belice il 29/09/1956 (cf: TMM GNZ 56P29 I224I) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a **favore di Condominio Ripamonti via B. Verro 15 - Milano** c.fisc. 95611870155, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 29/09/2017 ai numeri Registro particolare 45816 Reg. Gen. 67752.

4.2.4. Altre trascrizioni:

Pignoramento: al n. **Rep. 117 del 17/01/2005** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 17/02/2005 ai numeri Registro particolare 6014 Reg. Gen. 10373.

Segue cancellazione totale con annotazione del 30/10/2012 n. 6799

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni:

Annotazione n. 6799 del 30/10/2012 (**cancellazione totale**) relativa a pignoramento n. 117 del 2005.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata **prima del 1967**. L'intero fabbricato di via B. Verro n. 15 ricade nel PGT approvato in:

- area denominata "Tessuto di rinnovamento urbano (ARU)" Tav. R02 Indicazioni morfologiche;
- tessuto urbano di recente formazione
- ambiti caratterizzati da alti livelli di accessibilità ai trasporti
- sensibilità paesaggistica nella media
- nessun vincolo degno di nota.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio. Il perito ha eseguito una indagine relativa agli atti di fabbrica depositati presso il Comune di Milano e non ha reperito alcun documento autorizzativo riguardo le varie difformità riscontrate nel corso del sopralluogo. Le pratiche edilizie visibili del 2015 e 2016

riguardano solo due immobili posti al piano terra del fabbricato condominiale in lato sinistro rispetto all'androne di ingresso.

Per stessa ammissione della proprietà gli ultimi lavori eseguiti riguardano l'adeguamento dei servizi igienici in occasione dell'apertura dell'attività di ristorazione in data 2007 (allegato 6). Tali lavori, sufficienti ad ottenere l'autorizzazione all'apertura, non sono mai stati licenziati dal Comune di Milano, né vi è traccia tra i dati della visura storica.

Lo stato dei luoghi deve essere quindi confrontato con l'ultima planimetria catastale disponibile e presenta le seguenti **difformità**:

- Nel locale principale di ristorazione è presente una finestra (lato via Verro) in luogo dell'originale vetrina; non a caso nel 2015 viene presentata da diversa proprietà la pratica n. 9837 relativa tra l'altro proprio alla modifica di vetrina e apertura nuova finestra nell'immobile adiacente in lato sinistro rispetto all'androne di ingresso dello stabile;
- un'apertura in lato sud/est nella sala principale al piano terra è stata tamponata e la porta in ferro visibile in facciata dalla via Verro è chiusa;
- è stato tamponato il collegamento diretto tra la sala principale (dove si trova il bancone bar) e il corpo scala comune;
- la zona dei servizi igienici si presenta completamente diversa, con due bagni in luogo di uno, uno spazio antibagno diverso, una finestra in più nel bagno per handicap e una porta di accesso in posizione opposta a quanto rappresentato sulla scheda;
- nella zona di passaggio antistante la cucina è presente una finestra in più;
- in lato nord/est è stato accorpato all'immobile originario un locale di servizio alla cucina, costituito da pannellature di lamiera e vetro. L'immobile ha carattere di semi-provisorietà, ma non è stato licenziato e deve essere demolito ripristinando l'uscita verso il cortile dalla cucina.
- le altezze utili dei locali non corrispondono a quanto rappresentato sulla scheda catastale per la presenza di controsoffitto.

A parere del perito per regolarizzare le difformità (ammissibili) è necessario **presentare un permesso di costruire in sanatoria e demolire** il fabbricato in ferro e vetro accorpato abusivamente in lato nord/est e destinato a locale di servizio. Il perito stima che il costo per le attività tecnico/professionali e edilizie sia di circa € 7.000,00 e che le sanzioni previste siano di circa € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

La scheda catastale NON è conforme allo stato di fatto e presenta le irregolarità edilizie di cui alla voce che precede. La scheda catastale è un documento del 26/04/1989 e presenta molte difformità. E' necessario il rifacimento della scheda e il perito stima che il costo per tale attività sia di circa € 500,00 comprensivo del nuovo Docfa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Cerin Servizi Srl con sede in V.le Vittorio Veneto 14 a Milano che ha fornito le informazione che seguono.

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2015-16: € 3.218,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2016-17: € 7.754,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2017-18: € 5.999,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2018-19: € in corso
Spese straordinarie già deliberate per il 2019: nessuna
Ammontare del debito dell'esecutato al 10/05/2019 (come comunicato dall'amministrazione): **€ 18.592,21**
Cause in corso: nessuna
Millesimi di proprietà: 174,60
Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

Le principali certificazioni e documentazioni in materia di impianti sono nella disponibilità dell'amministrazione.
Si segnala tra i documenti più recenti la "Verifica periodica di messa a terra" n. 32.866 redatta in data 17/01/2019 dal verificatore Ing. Depaoli e dal responsabile tecnico Ing. Colnaghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/1 del signor _____ nato a _____ il _____ (cf: _____) **dal 06/11/2012 fino almeno al 5/2019** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 9/2017 in forza di atto a firma del Notaio Dott.ssa GUERRA Simona (notaio in Cinisello Balsamo) del 06/11/2012 al Rep. n. 18209/10537 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 1 in data 03/12/2012 ai nn. 60575/43687.
Il signor _____ acquisisce da _____ 4/6 della quota di usufrutto e da _____ 1/6 della quota di piena proprietà e 2/6 della quota di nuda proprietà.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio:

2011-2012: Piena proprietà 1/6 e nuda proprietà 2/6 di _____, piena proprietà 1/6 e nuda proprietà 2/6 di _____, usufrutto per 4/6 usufrutto 4/6 di _____ in forza di atto a firma del Notaio Dott.ssa NAPOLI Anna (notaio in Milano) del 25/11/2011 al Rep. n. 7751/3182 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 1 in data 12/12/2011 ai nn. 74377/50879.

1992-2011: Piena proprietà 1/6 di _____, piena proprietà 1/6 di piena proprietà 4/6 di _____ in forza di successione in rettifica presentata a Milano il 06/09/2011 n. 1575 vol. 9990/11 trascritta il 15/09/2011 ai nn. 56666/38445 in morte di Puleo Francesca (deceduta il 22/01/1992) e a seguito di successione presentata in data 26/09/2008 al n. 649/2009/8 trascritta il 17/10/2008 ai n. 76709/53486.

previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

Per quanto riguarda nello specifico l'immobile oggetto d'esecuzione il perito non ha potuto prendere visione dei certificati di regola d'arte degli impianti. Tuttavia l'immobile è un locale aperto al pubblico, con licenza di esercizio apparentemente regolare, perciò si può ritenere che le principali attrezzature in uso e gli impianti al loro servizio siano periodicamente verificati e riportati a norma se necessario.

Descrizione immobile di cui al punto A

- A.** Piena proprietà di **immobile uso ristorante** sito a Milano in Via Bernardino Verro n. 15 ubicato al piano terra e piano interrato S1 e composto da due sale principali, un locale cucina, una zona con doppio servizio igienico (normale e per handicap) e da un locale posto sul retro a servizio della cucina.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **mq 164,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor nato a il (cf:).

descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 548; Mapp. n. 194, Sub. 34, (graffato al foglio 548, mapp 195, sub 10 – che identifica il medesimo immobile) Zona Censuaria 3, Cat C/1; classe 6, consistenza 82 mq; posto al piano T-S1; rendita € 1.224,13.

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

Variazione classamento del 11/11/1999 (n. W02389.1/1999)

Variazione del 04/11/1997 evas. Mod. 44 n. 54919 del 26/04/1989 (n.316733.1/1997).

Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord/ovest in senso orario:

a nord/ovest androne di ingresso allo stabile condominiale; a nord/est cortile comune; a sud/est altra ditta e proprietà di terzi ai mappali 129 e 128; a sud/ovest via B. Verro.

L'immobile è stato costruito **prima del 1967**.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,22 al piano terra e variabile da m 2,70 a m 2,04 al piano interrato.

Si precisa che i coefficienti di ponderazione delle superfici sono stati rettificati e ridotti a causa dell'incidenza molto elevata dello spessore dei muri esterni e che la superficie della scala interna è stata calcolata una volta sola.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Sala ristorante e pertinenze	123,76	0,95	117,57	Sud/est Sud/ovest Nord/ovest	Buone
Locale di servizio accorpato	7,44	Non autorizzato	//	Nord/est	Appena suff.
Piano interrato					
Sala ristorante	55,35	0,70	38,74	Nessuna	Buone
Deposito	24,03	0,30	7,21	Nessuna	Appena suff.
Totale	210,58		163,52		
Totale			164,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: probabile muratura piena
Si riferisce all'intero condominio

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

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

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore grigio effetto rivestimento in pietra al piano terra e colore giallo chiaro ai piani superiori
Condizioni: Buone

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a doppia falda
Si riferisce all'intero condominio

<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	<p>tipologia: varia</p> <p>bagno H con porta scorrevole a scomparsa; bagno tradizionale con porta a battente. Ante in legno con pannello liscio cieco colore noce nazionale.</p> <p>Cucina: porta di accesso a battente in legno con inserto romboidale in vetro smerigliato; porta di uscita (di ingresso al locale di servizio accorpato) in ferro semplice con specchiatura superiore in vetro smerigliato.</p> <p>Ripostiglio P S1: porta a battente in legno con pannello liscio cieco colore noce nazionale.</p> <p>Sala ristorante P S1: porta uscita di sicurezza (verso il corpo scala comune) in metallo e vetro con maniglione antipanico.</p> <p>Condizioni generali: sufficienti in relazione alla loro collocazione e al loro utilizzo.</p>
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	<p>tipologia: di varia fattura.</p> <p>Sala ristorante PT: Ante a battente in legno colore noce nazionale con vetrocamera.</p> <p>Servizi igienici: ante a battente in legno verniciato bianco verniciato bianco con specchiatura di vetro smerigliato</p> <p>Sala ristorante P S1: ante a battente con telaio in metallo e vetro smerigliato semplice.</p> <p>Condizioni: nella sala ristorante al piano terra buone; le rimanenti regolarmente funzionanti ma di scarsa qualità e in condizioni non sempre buone. appena sufficienti.</p> <p>Protezioni esterne: griglie metalliche anti-intrusione. Nessun elemento da oscurare</p>
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	<p>materiale: lastre di cartongesso rasate e tinteggiate di bianco. Nel locale deposito/ripostiglio al piano interrato si segnala la presenza del solaio strutturale originale a piccole volte con struttura portante in travette di acciaio.</p> <p>Condizioni dei plafoni: buone. Non si segnalano infiltrazioni, muffe, condense, macchie di umidità o altro.</p>
<i>Pareti (interne):</i>	<p>materiale: muratura portante e mattoni forati tradizionali + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di vario colore bianco. Lo stato delle pareti è buono.</p>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<p>Sala principale ristorante PT: intonaco al civile di vario colore e inserti di mattoni originali faccia vista</p> <p>Bancone bar: in blocchetti di pietra chiara</p> <p>Bagni: piastrelle in ceramica di media qualità formato cm 20 x 25 colore grigio chiaro posate in verticale su tutte le pareti fino a m 2,00 di altezza con inserto di cornice decorativa.</p> <p>Cucina: come sopra senza la cornice.</p> <p>Condizioni: si segnalano piccole crepe e qualche scheggiatura su tutti i rivestimenti.</p>

- Pavimenti :*
(componente edilizia): Sala ristorante PT: piastrelle di ceramica di media qualità colore grigio chiaro con motivo geometrico.
Bagni: piastrelle di ceramica di scarsa qualità di colore blu/verde
Sala ristorante P S1: piastrelle di ceramica di media qualità colore bianco con striature grigie irregolari.
Deposito al P S1: battuto di cemento.
Condizioni generali: sufficienti. Fughe molto sporche nei locali bagno. Qualche scheggiatura.
- Portone di ingresso*
(componente edilizia): tipologia: vetrina con bussola di ingresso, con telaio in legno massello colore noce nazionale e vetro stratificato. Protezione esterna con serranda avvolgibile metallica. Tende parasole installate sulla facciata. Condizioni: buone.
- Antenna collettiva:* tipologia: non verificata. TV presente.
- Gas (impianto):* alimentazione: forni ed attrezzature bar e cucina
condizioni: funzionante.
certificazioni: non disponibili.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante, comprese le apparecchiature per zona bar e cucina. Sono montati tutti i corpi illuminanti.
Certificazioni: non disponibili
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: non verificato.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: non verificato
condizioni: =====
- Idrico (impianto):* alimentazione: apparecchi sanitari e apparecchiature varie nella zona bar e nella cucina del ristorante
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non disponibili
Bagno H con due sanitari (water e lavabo)
Bagno normale con sanitari e doccia
- Termico (impianto):* tipologia: a gas metano autonomo.
condizioni: funzionante al momento del sopralluogo
Certificazioni: non disponibili.

Scala interna (componente edilizia):	tipologia: presente e realizzata in muratura rivestimento: pedate in lastre di pietra e alzate con intonaco al civile tinteggiato di rosso Condizioni: buone
Certificazione energetica:	Non presente.
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: =====
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: presente e di tipo centralizzato, con bocchette (griglie) a soffitto sia al piano terra che al piano interrato. Condizioni: funzionante Certificazioni: =====

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'immobile con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato 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

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 – negozi in stato di conservazione normale e ottimo (Zona D20 Ortles, Spadolini, Bazzi)
 - Borsino immobiliare per locali e negozi in fascia media e in prima fascia (Zona Montegani, Cermenate, Vigentino)
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano per negozi (zona 481 Cermenate-Ortles)
- Agenzie immobiliari di Milano (Zona v.le Toscana e v.le Ortles)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.500 €/mq a 2.000 €/mq (Agenzia delle Entrate) da 1.650 €/mq a 1.850 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.200 €/mq a 1.350 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.800 - 2.000 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.800 €/mq

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ristorante + pertinenze	mq 164,00	€ 1.800,00	€ 295.200,00	€ 295.200,00

8.4. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 14.760,00
 - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 8.500,00
 - Spese ordinarie di gestione insolute (stimate e arrotondate sulla base dei rendiconti ultimi 2 anni forniti dall'Amministrazione) - € 9.251,00
-
- Totale - € 32.511,00**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 263.000,00**

Milano, 14/06/2019

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

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