

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

# Esecuzione Forzata

**Condominio Nazionale**

contro

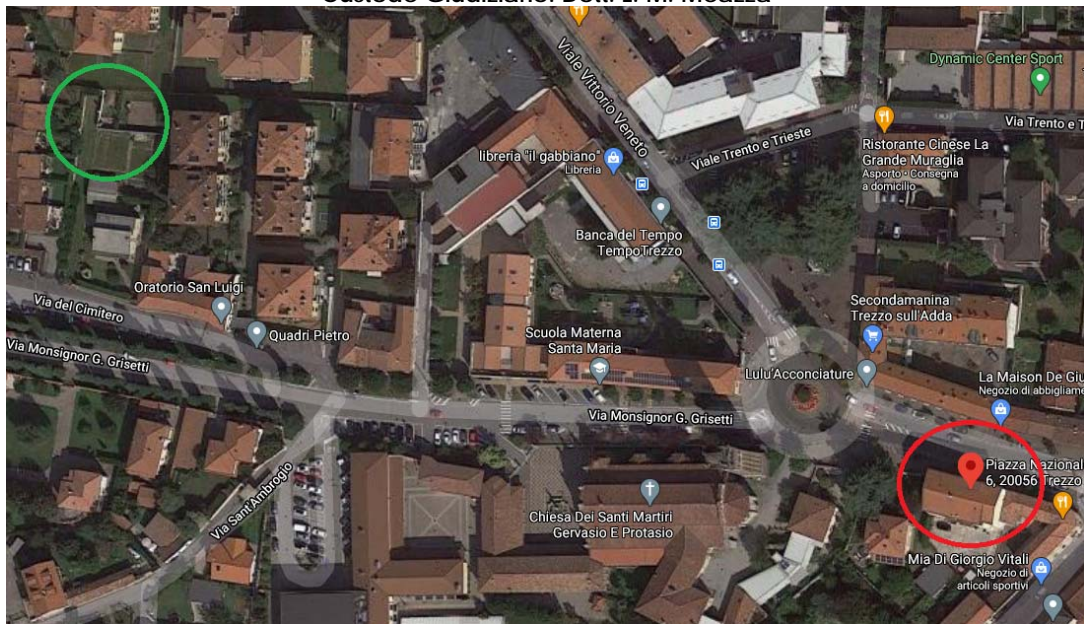
**XXXXXXXX XXXXXXX**

**XXXXXXXX XXXXXXX**

N. Gen. Rep. **620/2020**

Giudice: Dott.ssa M. R. Bernasconi

Custode Giudiziario: Dott. L. M. Meazza



**ELABORATO PERITALE - Trezzo Sull'Adda**

- **P.za Nazionale n° 6** - **Via F. Guarnerio n° 9**

***Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti***

*Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080*

*C.F. TNT MNG 61C26 L319B - P.IVA N. 09610150154*

*con studio in Milano - Via Francesco Koristka .n. 11*

*Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220*

*e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it*

**Bene immobile sito in Trezzo Sull'Adda (Mi)  
P.za Nazionale n° 6  
Lotto 001**

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

**A. Appartamento e cantina** sito in Piazza Nazionale, al civico 6, in ragione di:

Proprietà a XXXXXXX XXXXXXXX, *nato a Contessa Entellina il xx.xx.xxxx - XXX XXX XXXXX XXXXX*;

Proprietà a XXXXXXX XXXXXXXX, *nato a Salemi il xx.xx.xxxx - XXX XXX XXXXX XXXXX*;

Composto da due locali principali e cucina, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno, un balcone, al piano terzo, ed accessorio (cantina) al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **70,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà a XXXXXXX XXXXXXXX, *nato a Contessa Entellina il xx.xx.xxxx - XXX XXX XXXXX XXXXX*;

Proprietà a XXXXXXX XXXXXXXX, *nato a Salemi il xx.xx.xxxx - XXX XXX XXXXX XXXXX*;

**descrizione:**

**Fg. n. 12 ; Mapp. n. 140, Sub. 14** - Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4,5; sup. catastale Tot. 70 mq. - Tot. Escluse aree scoperte 69 mq. - posto al piano 3-S1; rendita € 227,76. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota : nella visura catastale e sulla planimetria catastale è riportato il civico 5 anziché il civico 6 come in luogo.*

**Coerenze dell'Appartamento, in blocco unico, da nord in senso orario:**

Nord - piazza Nazionale; Est - proprietà di terzi al mapp. 141; Sud - appartamento proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala; Ovest - appartamento proprietà di terzi;

**Coerenze della cantina, in blocco unico, da nord in senso orario:**

Nord - corridoio comune di accesso; Est - locale tecnico (fossa settica); Sud - terrapieno comune; Ovest - locale comune contatore acqua;

*Nota: si precisa che si sono riportate le coerenze indicate nell'atto di acquisto ma per l'assenza di riferimenti nella scheda catastale, unitamente diversa figura della cantina e dell'intero piano cantinato le stesse non sono del tutto corrispondenti allo stato di fatto.*

Salvo errori ed omissioni

**A.1 Locale Box /Autorimessa** sito in Via F. Guarnerio, al civico, 9 /11, in ragione di:

Proprietà per 1/2 a XXXXXXX XXXXXXXX, *nato a Contessa Entellina il xx.xx.xxxx - XXX XXX XXXXX XXXXX*, in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXXX

Proprietà per 1/2 a XXXXXXX XXXXXXXX, *nato a Salemi il xx.xx.xxxx - XXX XXX XXXXX XXXXX*, in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXXX

Composto da un unico vano al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **15,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà per 1/2 a XXXXXXX XXXXXXX, nato a Contessa Entellina il xx.xx.xxxx – XXX  
XXX XXXXX XXXXX, in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX

Proprietà per 1/2 a XXXXXXX XXXXXXX, nato a Salemi il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX  
XXXXX, in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX

**descrizione:**

**Fg. n. 12; Mapp. n. 292, Sub. 36,** Cat C/6; classe 3, sup. catastale Tot. 15 mq. – Tot.  
Escluse aree scoperte = mq. - posto al piano – S1; rendita €  
52,68. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di  
superficie.

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

Nord – autorimessa di terzi; Est - vano scala comune; Sud - corsello comune; Ovest -  
autorimessa di terzi;

Salvo errori ed omissioni

Copia delle visure, estratti mappa e schede catastali si allegano alla presente sotto  
"A".

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamento e cantina sono ubicati in stabile realizzato alla fine degli anni '60.  
L'Appartamento si compone di due locali principali e cucina, servizio igienico,  
ripostiglio, disimpegno, un balcone, al piano terzo, ed accessorio (cantina) al  
piano seminterrato.

Autorimessa ubicata in costruzione realizzata alla fine degli anni'90

Si compone di un unico locale che consente il ricovero di un'autovettura di medie  
dimensioni.

Trattasi di zona residenziale, caratterizzata da complessi condominiali di medie  
dimensioni.

**Caratteristiche zona:** centrale con discreta disponibilità di parcheggi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema  
(non presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al  
dettaglio, (limitata presenza), parco giochi (presente), carabinieri (presente),  
scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola  
media superiore (presente), Ospedale (non presente), spazi verdi (presente).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici :** Autostrada A4 (2 km) Aeroporto Malpensa (km 80);  
Aeroporto Orio al Serio (Km. 20); Stazione Ferroviaria (= Km).

**3. STATO DI POSSESSO**

L'appartamento e l'autorimessa sono liberi.

Per l'appartamento risulta ancora in atto un contratto di locazione nel quale gli  
esecutati risultano in qualità di dante causa, come risulta dalla verifica eseguita  
presso l'Agenzia delle Entrate che si allega alla presente [sotto "B"](#).

**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.a - Convenzioni matrimoniali: **Nessuno**
- 4.1.2.b - provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 4.1.5 Vincoli : **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria: Nessuna**

**Iscrizione giudiziale: Nessuna**

##### 4.2.2. Iscrizioni estinte: Nessuna

##### 4.2.3. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxxx Xxxxxxxx, per la quota di 1/2 ciascuno, a favore di Condominio Nazionale; atto giudiziario: Tribunale Milano n. 9463 del 08.07.2020; trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 10.08.2020 ai nn. 91206/57705.

Credito maturato all'atto di pignoramento € 3.995,52 oltre interessi e spese successive occorrenti tutte.

Riferito al bene Fg 12 - Mapp. 140 - sub. 14

Riferito al bene Fg 12 - Mapp. 292 - sub. 36

##### 4.2.4. pignoramenti cancellati: Nessuno

##### 4.2.5. Altre trascrizioni: Nessuna

##### 4.2.6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

###### Appartamento

L'Appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella pratica edilizia di cui si riferisce nel successivo punto 7.1.4), non così la cantina che risulta essere diversa, ciò in quanto il piano cantinato nella tavola di progetto risulta essere difforme rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzazioni : Si ritiene utile che il Condominio presenti, di concerto con l'ufficio tecnico comunale, una pratica edilizia a sanatoria, per regolarizzare la situazione di difformità del piano cantinato alla tavola progettuale.

Non si è in grado di indicare il costo della pratica professionale e di eventuali oneri da sostenere, che comunque sarebbero ripartiti su base condominiale.

a) Costo professionista : =====

b) Oblazione : € ===

c) Costo lavori ripristino : =====

Riferito limitatamente a corpo unico

### Autorimessa/Box

Regolarizzazioni : nessuna

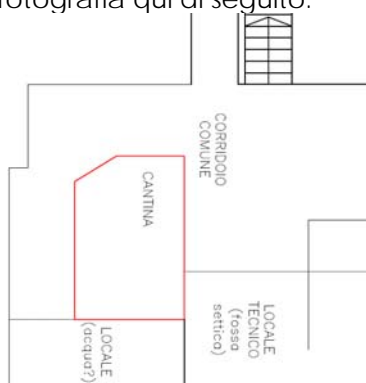
Riferito limitatamente a corpo unico

#### **4.3.2. Conformità catastale:**

##### Appartamento ed accessorio

L'Appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale del 20.12.1960, fatta eccezione per l'accessorio (cantina) che nella planimetria catastale, a causa di una rappresentazione grafica priva di riferimenti di ubicazione, non risulta ben identificabile in luogo.

Da più informazioni assunte in luogo sembrerebbe che la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è quella indicata (in colore rosso) in uno schematico rilievo effettuato dallo scrivente che si riporta unitamente a fotografia qui di seguito:



Regolarizzazioni : Presentazione nuova planimetria catastale per meglio identificare l'accessorio pertinenziale, che potrà avvenire dopo la presentazione della pratica edilizia in sanatoria condominiale come in precedenza esposto.

Riferito limitatamente a corpo unico

a) Costo professionista : € 650,00

b) Oblazione : € 50,00

c) Costo lavori ripristino : € =====

Riferito limitatamente a corpo unico

### Autorimessa/Box

Regolarizzazioni : nessuna

Riferito limitatamente a corpo unico

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### Appartamento - Piazza Nazionale n° 6

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2018/19	€	1.080,07
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2019/20	€	2.329,59
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:		€	1.100,00
Spese ordinarie insolite		€	3.295,45

Spese straordinarie :	<b>nessuna</b>	€	==
Cause in corso :	<b>nessuna</b>	€	==
Millesimi proprietà :	59,62	€	==

Si allega alla presente sotto "D" il prospetto ed il regolamento di condominio trasmesso dall'Amministrazione Condominiale.

Autorimessa - Via Guarnerio n° 9/11

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2018/19	€	120,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2019/20	€	120,00
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:		€	50,00
Spese ordinarie insolite - ordinarie		€	750,00
Spese ordinarie insolite - straordinarie		€	120,00
Spese straordinarie :	previste spese per riparazione delle guaine di copertura box	€	==
Cause in corso :	<b>nessuna</b>	€	==
Millesimi proprietà :	<b>0.79</b>	€	==

Si allega alla presente sotto "D" il prospetto ed il regolamento di condominio trasmesso dall'Amministrazione Condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### Appartamento

Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxxx Xxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dal 22.02.1990 ad oggi, in forza di compravendita, da Maria Comotti, a firma del Dott. L. Amato (Notaio in Milano) in data 22.02.1990 - Rep. n. 48832/4894, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano 2<sup>^</sup>, in data 12.03.1990 al n. 05175 Serie 2V e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2<sup>^</sup> in data 12.03.1990 ai nn 22408/16781  
Riferito al bene Fg 12 - Mapp. 140 - sub. 14

#### Autorimessa/Box

Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxxx Xxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dal 14.11.2006 ad oggi, in forza di compravendita, da Immobiliare Old House s.a.s. di Digini Bruno & C., a firma del Dott. G. B. Mattarella (Notaio in Trezzo Sull'Adda) in data 14.11.2006 - Rep. n. 66508/14096, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Gorgonzola, in data 16.11.2006 al n. 4380 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2<sup>^</sup> in data 17.11.2006 ai nn 176685/91907  
Riferito al bene Fg 12 - Mapp. 292 - sub. 364

Copia degli atti di compravendita si allegano alla presente sotto "B".

### 6.2 Precedenti proprietari (nel/oltre il ventennio):

Appartamento - Fino al 22.02.1990, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risultava di proprietà di Maria Comotti, è pervenuta per la piena proprietà da Francesco Ronchi e Giacomina Stucchi, in forza di atto in autentica Rep. n. 388431 del 26.06.1972, del Notaio G. Lainati (Milano), registrato presso l'Agenzia

del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano, in data 12.07.1972 al n. 28783 Serie A2 e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^ in data 27.07.1972 ai nn 58617/44729.

Autorimessa/Box: - Fino al 14.11.2006, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risultava di proprietà della Società "Immobiliare Old House s.a.s di Dogini Bruno & C.", è pervenuta per la piena proprietà dalla Società " Residence la Svizzera s.r.l.", in forza di atto di compravendita Rep. n. 56641 del 22.05.1996, del Notaio M. A. Pambianco (Vimercate registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Vimercate, in data 11.06.1996 al n. 187 e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^ in data 15.06.1996 ai nn 50672/31540.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Appartamento

#### 7.1 Licenza Edilizia :

- a - Immobile realizzato con Nulla Osta n° 15 dell'8.04.1958
- b - Variante del 27.07.1959.

7.2 **Abitabilità** (oggi agibilità) : Autorizzazioni del 23.11.1959

7.3 **Condoni** : **Nessuno**

Copia della sola pratica edilizia di cui al punto 7.1b e abitabilità 7.2, si allegano alla presente sotto "C".

### Autorimessa/Box:

#### 7.1 Licenza Edilizia :

- Immobile realizzato con Concessione Edilizia r.c. 89/85 e successive varianti.

7.2 **Abitabilità** (oggi agibilità) : del 09.08.1988 - 09.09.1988 - 16.02.1989 - 23.05.1990

7.3 **Condoni** : **Nessuno**

Copia delle pratica edilizia e agibilità, si allegano alla presente sotto "C".

## Descrizione dell'Immobile

Edificio di civile abitazione di 4 piani fuori terra ed uno interrato, con destinazione a negozi il piano terreno e residenziale i piani superiori (1°, 2° e 3°). L'ingresso allo stabile è ubicato su Piazza Nazionale. L'edificio presenta parti comuni interne in discreto stato di conservazione e manutenzione.

## Descrizione Appartamento di cui al punto A

**A. Appartamento e cantina** sito in Piazza Nazionale, al civico 6, in ragione di:

Proprietà a XXXXXXX XXXXXXX, *nato a Contessa Entellina il xx.xx.xxxx - XXX XXX XXXXX XXXXX*;

Proprietà a XXXXXXX XXXXXXX, *nato a Salemi il xx.xx.xxxx - XXX XXX XXXXX XXXXX*;



Composto da due locali principali e cucina, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno, un balcone, al piano terzo, ed accessorio (cantina) al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **70,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà a XXXXXXX XXXXXXX, nato a Contessa Entellina il xx.xx.xxxx - XXX XXX  
XXXXX XXXXX;

Proprietà a XXXXXXX XXXXXXX, nato a Salemi il xx.xx.xxxx - XXX XXX XXXXX  
XXXXX;

**descrizione:**

**Fg. n. 12 ; Mapp. n. 140, Sub. 14** - Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4,5; sup. catastale Tot. 70 mq. - Tot. Escluse aree scoperte 69 mq. - posto al piano 3-S1; rendita € 227,76. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota : nella visura catastale e sulla planimetria catastale è riportato il civico 5 anziché il civico 6 come in luogo.*

**Coerenze dell'Appartamento, in blocco unico, da nord in senso orario:**

Nord - piazza Nazionale; Est - proprietà di terzi al mapp. 141; Sud - appartamento proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala; Ovest - appartamento proprietà di terzi;

**Coerenze della cantina, in blocco unico, da nord in senso orario:**

Nord - corridoio comune di accesso; Est - locale tecnico (fossa settica); Sud - terrapieno comune; Ovest - locale comune contatore acqua;

**Nota: si precisa che le succitate coerenze sono quelle indicate nell'atto di acquisto ma non alla realtà in quanto in luogo la cantina ha una figura diversa come diverso appare la distribuzione dell'intero piano cantinato.**

Salvo errori ed omissioni

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 mt.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano</b>					
Appartamento p. 3°	75.00	1	66.50	Nord	Discrete
Balcone	2.75	0.25	0.70	Nord	Discrete
Cantina (indicata in scheda)	11.50	0.25	2.80	Nord/Sud	Discrete
<b>Totale</b>			<b>70,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):*

materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: in cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Travi (struttura):*

materiale: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):*

tipologia: latero - cemento  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Muratura (struttura):	tipologia: portante, con intonaco tinteggiato Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde con tegole Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante in legno con specchiatura in vetro Condizioni : Discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio con vetro termico Condizioni: Buone Protezioni esterne: avvolgibili p.v.c Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni(componente edilizia):	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni : Discrete (da ritinteggiare) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni Discrete (da ritinteggiare) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia)	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: tutti i locali in marmette di cemento e graniglia ubicazione : bagno in ceramica ubicazione: Balcone grès
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portone in alluminio e vetro Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono Condizioni: non funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Certificazioni: Da richiedere Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente: Assente Condizione: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: === Condizioni: == Certificazioni: == Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Cantina (riferita a quella indicata nella scheda catastale)</i>	Pavimento in cemento, pareti in intonaco rustico, porta in ferro

## Accessori:

**A.1 Locale Box /Autorimessa** sito in Via F. Guarnerio, al civico, 9 /11, in ragione di:  
Proprietà per 1/2 a XXXXXXX XXXXXXX, *nato a Contessa Entellina il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX*, in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX  
Proprietà per 1/2 a XXXXXXX XXXXXXX, *nato a Salemi il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX*, in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX

Composto da un unico vano al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **15,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

### **intestazione:**

Proprietà per 1/2 a XXXXXXX XXXXXXX, *nato a Contessa Entellina il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX*, in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX

Proprietà per 1/2 a XXXXXXX XXXXXXX, *nato a Salemi il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX*, in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX

### **descrizione:**

**Fg. n. 12; Mapp. n. 292, Sub. 36**, Cat C/6; classe 3, sup. catastale Tot. 15 mq. – Tot. Escluse aree scoperte = mq. - posto al piano – S1; rendita € 52,68. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

Nord – autorimessa di terzi; Est - vano scala comune; Sud - corsello comune; Ovest - autorimessa di terzi;

Salvo errori ed omissioni

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.40 mt.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Interrato</b>					
Box singolo	15,00	1	15,00	Nord/Sud	Normali
<b>Totale</b>			<b>15,00</b>		

#### Caratteristiche descrittive

<i>Pavimenti:</i> (componente edilizia):	in cemento tipo industriale
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	tipologia: anta unica in lamiera presso piegata a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: c.a. - laterizio - intonaco - tinteggiatura Lo stato delle pareti è normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Prima di procedere alla valutazione dei beni necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi (le indagini parlano di una discreta ripresa) influenzata dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito una ulteriore fase di arresto in seguito della promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico che coinvolge l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione / ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico,acustico, di sicurezza.

Premesso quanto sopra, s'illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima. La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "*lorda commerciale*" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "*coefficienti di differenziazione*".

I prezzi espressi in Euro/mq. sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (calcolati al 100%), mentre nel caso in cui non confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari,terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il

10% ed il 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è valutato con un aumento delle superfici commerciali pari al 3/5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni connesse con la vetustà, ubicazione è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile ai fini della sua valorizzazione, quali il piano su cui è ubicata l'unità in vendita, nonché le dotazioni tecniche ed impiantistiche.

Concorrono altresì all'individuazione del prezzo il livello di manutenzione, conservazione, la dotazione di pertinenze accessorie (cantine, solai ecc.) e di box o posto auto e dell'eventuale portineria.

Infine si dovrà tenere conto anche se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

La superficie delle unità immobiliari è stata desunta graficamente dalle schede catastali del 20.12.1960 (Appartamento) e 20.11.1989 (Autorimessa), per tale ragione è da considerarsi puramente indicativa, anche se integrata da parziali rilievi in luogo.

Per la valutazione economica, riferita a trattative in condizione di libero mercato, si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici e attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicati nella medesima zona di riferimento, verificati con i prezzi riportati dalle quotazioni immobiliari OMI, nonché dai prezzi di mercato correnti presso agenzie immobiliari locali.

Si è altresì tenuto conto delle particolari condizioni di sofferenza generale del mercato immobiliare, delle condizioni di conservazione, manutenzione, della presenza di più impianti d'ascensore, nonché il contesto in cui è posto l'immobile che incide anch'esso sul valore e la commercializzazione del bene.

All'unità immobiliare principale, è altresì annesso un locale accessorio (cantina) e la disponibilità di una autorimessa anche se posta in altro stabile a poca distanza.

Il risultato è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

## **8.2. Fonti di informazioni**

- o Agenzie immobiliari locali
- o Rilevazione prezzi di mercato 2° Semestre 2020 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio.

## **8.3. Valutazioni corpi**

85	ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderato al mq.	Valore diritto e quota 100%
	<b>A</b>	<b>Appartamento p. 3°-S1</b>	70,00	€ 1.000,00	€ 70.000,00
	<b>A.1</b>	<b>Box singolo</b>	a corpo		€ 12.000,00
					<b>€ 82.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

##### A Appartamento p. 3°-S1

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	3.500,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	3.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===
Spese tecniche di regolarizzazione catastale circa:	- €	700,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- €	===
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €	Nessuna

##### A.1 Box singolo

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	600,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	900,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===
Spese tecniche di regolarizzazione catastale circa:	- €	====
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- €	===
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €	Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'unità immobiliare ad uso abitativo non è divisibile per le sue caratteristiche distributive e dotata di unico accesso.

Per una migliore valorizzazione dell'appartamento si consiglia la vendita in unione con l'autorimessa.

#### Valore delle proprietà :

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto (libero)

##### A - Appartamento p. 3°-S1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) **€ 62.500,00**

##### A.1 - Box singolo

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € 10.500,00

#### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

##### A - Appartamento p. 3°-S1

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità di un vincolo  
d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del  
30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile € 43.750,00

##### A.1 - Box singolo

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità di un vincolo  
d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del  
30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile € 7.350,00

Il perito  
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Tenti Mauro Angelo". Overlaid on the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: "PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI" around the perimeter, "Per. Ind. TENTI MAURO ANGELO n° 4936" in the center, and "MILANO e LODI" at the bottom.