
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
CONDOMINIO DI VIA CALABRIA 21-23
Contro

N. Gen. Rep. **1152/2014**

Giudice: Dott. Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10419

C.F. BRSCST63R60F205O – P.IVA N. 11614980156

con studio in Milano –Viale Tibaldi.n.74

Telefono 0289422233 – Fax.028263433 Cellulare: 339/1630186

e-mail: studiocbresciani@libero.it

Pec: 9700.bresciani@oamilano.it

Bene immobile sito in Via Calabria 21 Milano
Lotto 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di di appartamento in Via Calabria, al civico 21, nel comune di Milano. Composto da una camera, cucina, bagno con annessa cantina. L'unità immobiliare si sviluppa una superficie lorda di mq **42,70** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Comune di Milano, Via Calabria n . 21, piano T-Sl. Foglio 186 - Particella 147- sub. 703, graffato con Particella 151 subalterno 701. Categoria A3, Classe 3, Consistenza 3 vani, rendita catastale 348,61.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: altra proprietà, spazio comune tra edificio e strada pubblica, androne d'ingresso e scale, cortile comune.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario: corridoio comune, parete perimetrale edificio su via Calabria, altra proprietà su latri lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica con traffico intenso e con difficoltà di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / industriale.

Servizi offerti dalla zona

Via Calabria si trova nella periferia nord di Milano nel quartiere Dergano. E' a breve distanza dalla fermata della metropolitana gialla denominata "Dergano", in via imbonati. In auto, da Via Calabria si possono facilmente raggiungere i collegamenti autostradali a nord di Milano, verso i laghi o verso Venezia. La zona è ben servita da esercizi commerciali: Centro commerciale Framar S.r.l. , via Privata Angiolo Maffucci, 40. Carrefour Market Via Carlo Farini, 79/81. Esselunga Via Legnone, 3. Scuole presenti nella zona: Scuola Comunale Catone, Via Catone 30. Scuola Comunale Arsia, Via Degli Imbriani 21. Scuola Statale di I grado Maffucci. Scuola Comunale Guicciardi Diego via Guicciardi 3. Politecnico di Milano, Scuola Del Design via Durando 10, etc. ...

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

Collegamenti pubblici (Km): 0,100



3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'appartamento è occupato dalla famiglia dell'esecutata con un figlio minore.

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria:

Ipoteca iscritta in data 13 luglio 2007 ai nn.ri 53681/13744 in base ad atto Notaio Luciano Quaggia di Milano in data 25 giugno 2007 n . di repertorio 214933/33559, a favore di Banca di Roma Spa con sede in Roma, c.f. 0697816100, relativamente all'unità di cui al punto A, per diritto di proprietà per quota 1/1. A carico di relativamente all'unità di cui al punto A, per diritto di proprietà per quota 1/1.

Importo 151.900,00 tasso annuo 5,063 %, totale 303.800,00. Durata 30 anni. Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento:

Pignoramento trascritto in data 8 maggio 2014 ai nn.ri 22437/16588 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 11 aprile 2014 n . 6971 di repertorio. A favore del Condominio di Milano, Via Calabria, 21/23 con sede in Milano, relativamente all'unità di cui al punto A, per diritto di proprietà per quota 1/1 ed a carico di , relativamente all'unità di cui al punto A, per diritto di proprietà per quota 1/1.

Il condominio di Milano, via Calabria 21-23 è cre ella complessiva somma di euro 3.820,16, oltre interessi legali dalle singole scadenze dei ratei al pagamento effettivo, spese di registrazione, spese di notifica e successive occorrente. L'atto di pignoramento L' stato notificato in data 11 aprile 2014 mediante raccomandata rr n. 76650729826-5. Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

E' stato concesso l'accesso agli atti per una valutazione completa ed esaustiva delle conformità urbanistica.

Dopo un primo accesso al fascicolo originale dal quale si sono tratte la Concessione edilizia e l'Abitabilità del 1950 si è infine visionata una DIA del 2000 che dovrebbe aver modificato non solo internamente l'immobile ma anche la consistenza e probabilmente la destinazione d'uso.

L'appartamento in oggetto è collocato al piano terra; è composto da un ingresso/disimpegno, un locale ad uso cucina, una camera da letto con soppalco, un bagno cieco ed un ripostiglio in quota.

La Licenza di Occupazione (abitabilità) è stata rilasciata l' 8 dicembre 1950, richiesta con Atti 53107/1945, 141676/1948, 161190/1948, 132478/1949 dal Signor Varisco Oliviero per ricostruzione di fabbricato di tre piani post conflitto bellico.

L'appartamento pignorato era stato autorizzato con licenza ad **Uso Ufficio** già dal 1950 e la planimetria riportava unicamente due locali con centrale disimpegno.

Si è preso come riferimento l'ultima pratica edilizia presentata e cioè una pratica di Denuncia di Inizio Attività a nome di _____, precedente proprietario, a firma dell'Arch. Claudio Solimano datata 24.05.2000 atti PG. 17.063.176/2000. Le opere descritte sono quelle per la realizzazione di un bagno e di un antibagno, modifica di un muro in demolizione, costruzione di un nuovo muro e realizzazione di un abbassamento per la creazione di un ripostiglio in quota a mt. 2,20 e collaudate dallo stesso architetto in data 20.09.2000.

In questa fase però è stato omissso il cambio di destinazione d'uso da uffici a residenziale. L'immobile oggetto di pignoramento nasce con destinazione d'uso ufficio già nel 1939.

Il Condono n. 83817 del 14 marzo 1986 aveva previsto una fusione del bene pignorato con altro appartamento ad uso abitazione al piano terreno adiacente ma al civico 23 uniformando tutto ad uso ufficio come già era la destinazione d'uso del bene pignorato al civico 21.

L'unione riportata sul condono non viene riscontrata nello stato attuale dei luoghi e nemmeno nello stato progettuale iniziale del 1955.

Lo stato rilevato risulta conforme a quanto dichiarato nella scheda catastale del 2000 ad eccezione del soppalco in camera da letto che nella scheda catastale non viene indicato, ma corrisponderebbe ai lavori dichiarati nella D.I.A. sopracitata.

I rapporti aero illuminanti risultano verificati nel rispetto del R.E. art. 105.

L'immobile risulta conforme alle normative in vigore ad eccezione del soppalco, che in base all'art. 99 del R.E. non dovrebbe essere superiore ad 1/3 della superficie del locale sottostante, nel nostro caso essendo la camera di mq. 15,53 il soppalco non dovrebbe superare i mq. 5,17, mentre la dimensione rilevata è pari a mq. 9,70.

Il soppalco rilevato inoltre ha un'altezza pari a mt. 1,50 e quindi potrebbe

Giudice: **Dott. Maria gabriella Mennuni** - Custode: Dott. Sivag S.p.A.

Esperto: **Arch. CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI**

4



essere ammesso come superficie non computabile in s.l.p., ad uso ripostiglio in quota ma a condizione di non avere una scala fissa e non prospettare sul locale sottostante.

La realizzazione del soppalco esistente è stata eseguita in difformità a quanto dichiarato e collaudato con la DIA del 2000.

Si conclude che per rendere conforme i locali al vigente regolamento edilizio, il soppalco dovrà in parte essere rimosso (Totale importo lavori edili Euro 3.000,00 c.a.), si dovrà eliminare la scala fissa e si dovrà chiudere il lato prospettante sul locale sottostante il tutto come indicato nell'ALL. 3 Sanatoria.

La sanatoria comunque necessaria per le modifiche interne potrà anche includere anche il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, in quanto tale trasformazione è stata omessa nella DIA del 2000.

La valutazione economica allo stato attuale e cioè residenza è senza dubbio più favorevole alla stima effettuata considerando il cespite pignorato come ufficio (**residenza euro 87.893,75 ufficio euro 79.318,75**) anche perché la sanatoria sarebbe comunque da presentare per le difformità riscontrate tanto più che non vi sono pagamenti di oneri per il cambio d'uso.

Il cambio d'uso da terziario a residenziale, senza opere e dopo dieci anni dalla fine lavori di un intervento precedente non è soggetto alla monetizzazione o, in alternativa, al reperimento di aree per servizi e neanche all'integrazione del costo di costruzione.

Gli interventi necessari per la sanatoria dell'immobile dovranno essere autorizzati presentando SCIA Interventi Edilizi Minori comprensiva di elaborati grafici in scala 1:100, relazione tecnico illustrativa, nuova scheda catastale e pagamento della sanzione pari a € 1.000,00 il tutto ai sensi della art. 6 DPR 380/2001.

4.3.1. Conformità catastale: Non conforme allo stato dei luoghi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/2016	€ 1545,76
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 13.462,11
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 0,000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari (dal 25/06/2007 ad oggi):

in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autentica in data 25/06/2007, a cura del Notaio Quaggia Luciano, c.f. QGGLCN50T13A010Q, numero di repertorio 214932/33558, presentazione n. 343, presso L'agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Milano 1, la data 17/07/2007, a favore di

relativamente all'unità negoziale di cui al punto A, per diritto di proprietà per quota 1/1. Contro

, relativamente all'unità negoziale di cui al punto A, per il diritto di proprietà



per la quota di 10/100, in regime di separazione di beni e contro VIZZOTTO ANDREA nato il 14/12/1971 a PERUGIA (PG), c.f. VZZNDR71T14G478W, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 90/100 in regime di separazione di beni.

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1 (fino al 22/10/2004)

relativamente all'unità negoziale di cui al punto A, in virtù di atto di compravendita del 22/10/2004 a firma del Notaio Averoldi Giovanni, c.f. VRLGNN53T03G489V, numero di repertorio 100088/31730, presentazione n. 210, presso L'agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Milano 1, in data 29/10/2004. Registro generale 87037, particolare 53552. A favore di

, relativamente all'unità negoziale di cui al punto A, per il diritto di proprietà per la quota di 10/100, in regime di separazione di beni e

, relativamente all'unità negoziale di cui al punto A, per il diritto di proprietà, per la quota di 90/100, in regime di separazione di beni. Contro

relativamente all'unità negoziale di cui al punto A, per il diritto di proprietà per la quota di 50/100 in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale al punto A, per il diritto di proprietà, per la quota di 50/100, in regime di comunione legale con

6.2.2 (fino al 23/10/2000)

, relativamente all'unità negoziale di cui al punto A, per il diritto di proprietà per la quota di 50/100 in

, relativamente all'unità negoziale al punto A, per il diritto di proprietà, per la quota di 50/100, in regime di comunione legale con

Dai derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio nel quale si trova l'appartamento oggetto della presente stima è stato costruito nel periodo anteriore la secondo guerra mondiale, intorno agli anni 30. Durante il periodo del conflitto mondiale è stato parzialmente distrutto dai bombardamenti e poi ricostruito. L'appartamento ha avuto molteplici destinazioni d'uso. Magazzino, ufficio ed infine abitazione.

La scrivente, a seguito di domanda di accesso agli atti al comune di Milano, recuperava i seguenti documenti:

7.1 Licenza di costruzione di opere edilizie Atti 161190/28859/1948 del 28/06/1949.

7.2 Richiesta di abitabilità del 30/09/1949.

7.3 Licenza di occupazione rilasciata dal comune in data 8/12/1950.

7.4 Verbale di terza visita in data 9/02/1950.

7.5 Condonò n° 83817/59111/86 del 09 marzo 1986



Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Via Calabria, al civico 21, nel comune di Milano. Composto da una camera, cucina, bagno con annessa cantina. L'unità immobiliare si sviluppa una superficie lorda di mq **39,37** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Comune di Milano, Via Calabria n . 21, piano T- S1. Foglio 186 - Particella 147- sub. 703 , graffato con Particella 151 sub. 701. Categoria A3, Classe 3, Consistenza 3 vani, rendita catastale 348,61.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: altra proprietà, spazio comune tra edificio e strada pubblica, androne d'ingresso e scale, cortile comune.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario: corridoio comune, parete perimetrale edificio su via Calabria, altra proprietà su latri lati.

L'edificio originario è stato costruito intorno agli anni 30 del secoli scorso. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,75 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo				Est-Ovest	
Appartamento piano terra	38,30	1	38,30		Buone
Cantina	4,30	0,25	1,07		
Ripostiglio	3,68	0,25	0,92		
Soppalco	5,17	0,25	2,585		
Totale	51,45		42,875		
Totale			42,875		



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pareti in mattoni pieni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: pareti in mattoni pieni con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda inclinata con tegole. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno con vetri semplici. Condizioni: da ristrutturare/ sostituire Protezioni esterne: persiane metalliche. Condizioni buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e varie mani di pittura. Condizione: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati, mattoni pieni, intonaco e tinteggiatura. Lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Pavimenti : ubicazione: in tutta la casa
(componente edilizia): materiale :graniglia e piastrelle di marmo.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso tipologia: portoncino in legno e metallo. Condizioni buone
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva tipologia: NON PRESENTE
(componente edilizia): Condizione: funzionante
 Certificazione = non conosciuta
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente
 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 220 V,
 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.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia. Condizioni: non conosciute.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): Tipologia: audio
 condizioni: funzionante
 Certificazioni: non conosciute
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
 Condizioni : funzionante
 Certificazioni: non conosciute
 Bagni completo di vasca, lavandino, tazza e bidet. Condizioni ottime.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: impianti di riscaldamento centralizzato con termosifoni.
 Boiler elettrico per acqua calda sanitaria. Condizioni: funzionanti.
 Certificazioni: non conosciute
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna tipologia: NON PRESENTE
(componente edilizia): Condizioni: buone
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica: Presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) NON PRESENTE.
Condizione: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: NON PRESENRE
Condizioni: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1° semestre 2016, sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2015 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

La stima che segue valorizza il cespite pignorato così come in uso allo stato odierno e cioè come **residenza/abitazione** unitamente alle considerazioni già esplicitate ed al maggior valore nonché alla maggior presenza in zona di unità residenziali .

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in ottimo stato della zona da un minimo di euro 1.700 a un massimo di euro 2.200 con una **media di euro 1.950**.

Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, varia da un minimo di euro 1.800 ad un massimo di euro 2.500, **valore medio di 2.150 euro**. Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene libero da vicoli nella media dei valori per immobili di buona fattura **porta alla determinazione di euro 2.050 al mq**. Che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. **42,875**) conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 87.893,75**.

La stima che segue invece valorizza il cespite pignorato così come autorizzato dal Comune di Milano già dalla costituzione e ribadito nel Condono cioè come **ufficio**.

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio per ufficio in ottimo stato della zona da un minimo di euro 1.600 a un massimo di euro 2.100 con una media di euro 1.850.

Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per uffici, varia anch'esso da un minimo di euro 1.600 ad un massimo di euro 2.100, valore medio di 1.850 euro. Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene ad uso ufficio libero da vicoli nella media dei valori per immobili di buona fattura **porta alla determinazione di euro 1850 al mq**. Che



moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. 42,875) conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 79.318,75**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 201 Prezziario Imm.re Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2015

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uso Abitazione	42,875	€ 87.893,75	€ 87.893,75
	Uso ufficio	42,875	€ 79.318,75	€ 79.318,75



8.4. Adeguamenti e correzioni della 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:

per uso abitazione

- € 4.394,70

per uso ufficio

- € 3.965,95

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ 2.300,00

Sanatoria presentando CILA zonale comprensiva di elaborati grafici in scala 1:100, relazione tecnico illustrativa (Euro 1.500,00 oneri tecnici), nuova scheda catastale (Euro 800,00) e pagamento della sanzione pari a € 1.000,00 il tutto ai sensi della art. 6 DPR 380/2001.

Opere edili per conformità dei locali al Regolamento Edilizio

€ 3.000,00 c.a.

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ad uso abitazione

€ 83.499,05

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ad uso ufficio

€ 75.352,80

L'Esperto

Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

