

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
CONDOMINIO DI VIA DELL'ORTO 11
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep **2631/2016**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Emilio Mancini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13580
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11151*

*con studio in Milano –Via comasina 57
Telefono e fax 0240700392 - Cellulare: 3356582041
e-mail: arch.emiliomancini@gmail.com*

Beni immobili siti in MILANO Via dell'Orto , n. 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione al P.T., composta da cucina con affaccio su terrazzo, wc, bagno e due camere da letto, collegato con n. 2 scale al bene B.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] domiciliato in Via [REDACTED] Milano per l'intera proprietà.

descrizione:

(Appartamento) Fg. n. 39; Mapp. n. 59, sub 702, via dell'Orto 11, Milano, Piano T, Cat A3; classe 3, consistenza vani 4; Sup. Cat. 70 mq rendita € 454,48

Coerenze della Proprietà appartamento come da atto di provenienza:

dell'appartamento: area comunale, altra unità, cortile comune, stabile di via Uberto dell'Orto n. 9, altro stabile,

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Laboratorio al P.S1, collegato con n. 2 scale al bene A.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] domiciliato in Via [REDACTED] Milano per l'intera proprietà.

descrizione:

(Laboratorio) Fg. n. 39; Mapp. n. 59, sub 701, via dell'Orto 11, Milano, Piano S1, Cat C3; classe 10, consistenza vani 116 mq; rendita € 563,14

Coerenze della Proprietà Laboratorio come da atto di provenienza:

terrapieno sotto area comunale, altra unità, cortile comune, altro stabile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica (AFFORI FN), a traffico intenso, con parcheggi a pagamento.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), centro commerciale (5 minuti auto), farmacia (1 minuti piedi), municipio di zona (5 min a piedi), negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), Ospedale NIGUARDA-GALEAZZI, spazi verdi (ottimo Parco nord Milano).

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

Collegamenti pubblici (Km): Autobus vari, Treni FN, Metro AFFORI FN.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia. Da una verifica presso L'Agenzia delle Entrate competente non risultano immobili registrati quale dante causa l'esecutato. (Documento allegato) Ai fini della presente procedura esecutivo l'immobile è da considerarsi libero da titoli opponibili alla vendita.

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- 1. ISCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 10372 Registro Generale 47470 Pubblico ufficiale MARIN PIERO Repertorio 7829/3021 del 17/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

A favore: BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI

Contro: [REDACTED] (DEBITORE IPOTECARIO)

Contro: [REDACTED] C.F. [REDACTED] (DEBITORE NON DATORE)

4.2.1.pignoramenti:

- 1. TRASCRIZIONE del 14/12/2016 - Registro Particolare 54947 Registro Generale 81102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 49403 del 24/10/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

A favore: CONDOMINIO DI VIA DELL'ORTO 11 MILANO

Contro: [REDACTED]

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: l'inizio della costruzione dell'immobile è avvenuta in data anteriore al 1967,

L'immobile qui valutato è stato oggetto di ampliamento in epoca successiva alla costruzione del fabbricato.

In base agli atti visionati dallo scrivente presso l'ufficio tecnico comunale si può asserire quanto segue:

Il comune di Milano ha rilasciato Concessione in Sanatoria n. 9751 del 23/04/2003, con relativo certificato di Abitabilità/Agibilità per opera già accatastata in data 8.10.1985 (vedi scheda catastale allegata alla pratica edilizia).

La pratica fa riferimento alla trasformazione della terrazza (mediante ampliamento) **in unità adibita ad ufficio e servizio al P.T. con Magazzino al P.S1.** (Vedi documentazione di rilascio Concessione n. 9751 del 23/04/2003).

Pertanto l'unità relativa al Bene A in questione non trattasi di abitazione ma di Ufficio.

L'unità relativa al Bene B non trattasi di laboratorio ma di Magazzino annesso al Bene A formante un unico subalterno.

Nel mentre, prima ancora di procedere al rilascio della pratica edilizia di cui sopra, in data antecedente (18/12/2002) veniva depositata variazione catastale che produceva divisione del sub 25 (oggetto di domanda di concessione) nei sub 701 e 702. Tale divisione non si riscontra in alcuna pratica edilizia.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia è necessario:

Presentare pratica edilizia in sanatoria con opere e cambio di destinazione d'uso.

Ciò consentirebbe di mantenere alto il valore dei beni oggetto di pignoramento ma comporterà spese tecniche (per regolarizzazione edilizia e catastale), oneri per sanzioni amministrative, costi per opere edilizie, nonché la disponibilità dei beni.

Dal rilievo dello scrivente si evidenziano le difformità rispetto allo stato autorizzativo, evidenziando in rosso le opere difformi:

PIANO TERRENO H=3,10



DIFFORMITA' AL PIANO TERRA (IN ROSSO LE OPERE ABUSIVE)

PIANO INTERRATO H=3,00



DIFFORMITA' AL PIANO SEMINTERRATO (IN ROSSO LE OPERE ABUSIVE)

Le opere relative all'abbattimento delle pareti in oggetto, sono state quantificate in maniera forfettaria negli adeguamenti e correttivi al valore di stima.

Negli allegati si riporta anche offerta tecnica per le pratiche relative.

4.3.2. Conformità catastale: La conformità catastale segue le valutazioni fatte per la conformità edilizia, di fatti il deposito al catasto (datato 18.12.2002) risulta difforme da quanto autorizzato nella pratica di sanatoria (datata 23.04.2003), non solo in tema di rappresentazione del layout distributivo degli ambienti **ma anche relativamente alle destinazioni d'uso.**

A valle della regolarizzazione edilizia andrà effettuato deposito al catasto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lo scrivente ha verificato che l'immobile risulta sprovvisto di certificato energetico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 2883 Registro Generale 47469 Pubblico ufficiale MARIN PIERO Repertorio 7828/3020 del 17/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] domiciliato in Via [REDACTED] Milano per l'intera proprietà. **(appartamento) Fg. n. 39; Mapp. n. 59, sub 702, via dell'Orto 11, Milano**, Piano T, Cat A3; classe 3, consistenza vani 4; Sup. Cat. 70 mq rendita € 454,48

(Laboratorio) Fg. n. 39; Mapp. n. 59, sub 701, via dell'Orto 11, Milano, Piano S1, Cat C3; classe 10, consistenza vani 116 mq; rendita € 563,14

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 28883 Registro Generale 47469 Pubblico ufficiale MARIN PIERO Repertorio 7828/3020 del 17/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

A favore: [REDACTED] - piena proprietà.

Contro: [REDACTED] piena proprietà.

2. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA registrata il 25.05.2002 Registro Particolare n. 22084 Registro Generale n. 34722 Rogante: DE ROSA GIUSEPPE compravendita

A favore: [REDACTED] - piena proprietà.

Contro: [REDACTED] piena proprietà.

3. TRASCRIZIONE del 14/12/1991 - Registro Particolare 30630 Registro Generale 45503 Pubblico ufficiale CLEMENTE MICHELARCANGELO ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore: [REDACTED] - piena proprietà.

Contro: [REDACTED] - piena proprietà.

Nel ventennio l'immobile risultava di proprietà di questi ultimi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si è acquisita la pratica edilizia in Sanatoria n. 9751 del 23/04/2003 i cui estratti significati risultano allegati in perizia.

8. ATTO DI PROVENIENZA ED INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI PERITALI:

L'atto di provenienza è stato acquisito tramite il rogante PIERO MARIN ed è allegato alla presente. Lo stesso richiama la pratica edilizia che ha sanato gli abusi relativi all'ampliamento. **Nell'atto notarile parte veditrice rilascia una dichiarazione mendace al punto 10 (parte evidenziata in rosso).** Di fatti mentre il comune rilascia concessione in sanatorio per l'uso quale "Ufficio ed annesso magazzino", la vendita è relativa ad un appartamento e un laboratorio.

Descrizione dei Beni Oggetto di Pignoramento

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione al P.T., composta da cucina con affaccio su terrazzo, wc, bagno e due camere da letto, collegato con n. 2 scale al bene B.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], domiciliato in Via [REDACTED], Milano per l'intera proprietà.

descrizione:

(Appartamento) Fg. n. 39; Mapp. n. 59, sub 702, via dell'Orto 11, Milano, Piano T, Cat A3; classe 3, consistenza vani 4; Sup. Cat. 70 mq rendita € 454,48

Coerenze della Proprietà appartamento come da atto di provenienza:

dell'appartamento: area comunale, altra unità, cortile comune, stabile di via Uberto dell'Orto n. 9, altro stabile,

Caratteristiche descrittive Bene A (Appartamento):

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: Pietra locale/mattoni, tipologia (zoccolo continuo) non conosciuta.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Muratura in mattoni pieni.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: conglomerato cementizio armato: non verificata.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: travetti e pignatte e/o tavelle di laterizio, nonché travi e fodere in legno per il soppalco Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, muratura in mattoni pieni con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a terrazza con guaina bituminosa.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno tamburato Condizioni :mediocri
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi in alluminio Condizioni: buone Protezioni esterne: tapparelle scorrevoli
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco stabilitura e varie mani di pittura
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco + tinteggiatura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: Bagni piastrelle in pessime condizioni ubicazione: Cucine piastrelle in pessime condizioni

- Pavimenti :**
(componente edilizia): Piastrella in ceramica/cotto per i servizi igienici e per la cucina, pavimento in linoleum per i restanti ambienti tutti gli ambienti.
Parquet/laminato nelle stanze da letto.
- Portone di ingresso**
(componente edilizia):
tipologia: Porta in ferro e vetro. (ingresso comune al bene B.
- Antifurto (componente edilizia):**
non presente
- Gas (impianto):**
condizioni: non presente.
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante ma non conforme alla L. 46/90
Certificazioni: inesistenti.
- Telefonico (impianto):** tipologia: non presente
- Citofonico (impianto):** Tipologia: funzionante
- Idrico (impianto):** condizioni: funzionante
Certificazioni: non presenti
- Termico (impianto):** Centralizzato con contabilizzatori.
Certificazioni: non conosciute.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Laboratorio al P.S1, collegato con n. 2 scale al bene A.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
domiciliato in Via Dell'Orto 11, Milano per l'intera proprietà.

descrizione:

(Laboratorio) Fg. n. 39; Mapp. n. 59, sub 701, via dell'Orto 11, Milano, Piano S1, Cat C3; classe 10, consistenza vani 116 mq; rendita € 563,14

Coerenze della Proprietà Laboratorio come da atto di provenienza:

terrapieno sotto area comunale, altra unità, cortile comune, altro stabile

Caratteristiche descrittive Bene B (Laboratorio):

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: Pietra locale/mattoni, tipologia (zoccolo continuo) non conosciuta.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: Muratura in mattoni pieni.
- Travi (struttura):** materiale: conglomerato cementizio armato: non verificata.
- Solai (struttura):** tipologia: travetti e pignatte e/o tavelle di laterizio, nonché travi e fodere in legno per il soppalco
Condizione: non verificata
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, muratura in mattoni pieni con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: buone.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a terrazza con guaina bituminosa.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno tamburato Condizioni :mediocri
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi in alluminio Condizioni: buone Protezioni esterne: tapparelle scorrevoli
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco stabilitura e varie mani di pittura
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco + tinteggiatura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: Bagni piastrelle in pessime condizioni
<i>Pavimenti :</i>	
<i>(componente edilizia):</i>	Piastrella in ceramica/cotto per i servizi igienici e per tutti gli ambienti. Parquet/laminato nelle stanze da letto.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: Porta in ferro e vetro. (ingresso comune al bene A) Porta tagliafuoco.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	non presente condizioni: non presente.
<i>Gas (impianto):</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante ma non conforme alla L. 46/90 Certificazioni: inesistenti.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti
<i>Termico (impianto):</i>	Centralizzato con contabilizzatori. Certificazioni: non conosciute.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato comparato con un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

I valori sono riferiti ai reali valori di compravendita citati nella banca dati dell'agenzia delle entrate, opportunamente valutati, corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima, con tendenza al ribasso come da statistica relativa agli ultimi anni di compravendite.

8.2. Fonti di informazioni

Avendo preso visione:

- dei dati relativi alle **compravendite** di beni simili rilasciati **dall'Agenzia del Territorio per il I Semestre 2017 in Milano ZONA: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P.ROSSI, COMASINA** IL prezzo di compravendita:
 - per Abitazioni di tipo economico NORMALE oscilla tra 1500 e 1650 €/mq;
 - per Laboratori di tipo NORMALE oscilla tra 750 e 1000 €/mq;
 - per Magazzini di tipo NORMALE oscilla tra 450 e 650 €/mq;

Tenuto conto che in tali valori rientrano la maggior parte delle compravendite della zona ma che i locali in questione, risultano non in ottimo stato di conservazione, lo scrivente ritiene che tali valori per il caso in oggetto debbano attestarsi sui valori minimi di cui sopra e pertanto si prendono a riferimento i seguenti:

- ossia 1500 €/mq per l'appartamento BENE A;
- ossia 750 €/mq per il Laboratorio BENE B;

La consistenza commerciale è stata verificata sul posto con conferma di alcune misurazioni ottenute dalla consistenza catastale ed edilizia. La stessa risulta allineata con le valutazioni di cui alla variazione del 9.11.2015 dell'agenzia delle entrate UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO – TERRITORIO ed è pari a:

- 70 mq per l'appartamento BENE A.
- 116 mq per l'appartamento BENE A.

CALCOLO VALORE MERCATO

Valore più probabile di mercato:

BENE A - Appartamento € 1.500,00 x 70 mq = **€ 105.000,00**

BENE B – Laboratorio € 750,00 x 116 mq = **€ 87.000,00**

VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA = € 192.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

BENE A

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: -€ 5.250,00

Spese tecniche per regolarizzazione Edilizia Catastale -€ 1.000,00

Spese per Opere Edilizie (demolizione parete camere da letto per creare ambiente unico, ripristino pareti e pavimentazione. -€ 5.000,00

Sanzione per cambio d'uso in assenza di pratica edilizia (salvo diverse valutazione dell'ufficio tecnico) -€ 1.000,00

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

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

TOTALE DECURTAZIONI BENE A -€ 12.250,00

BENE B

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:	- € 4.350,00
Spese tecniche per regolarizzazione Edilizia Catastale	-€ 1.000,00
Spese per Opere Edilizie (demolizione pareti prive di aperture, sanatoria locale bagno con creazione antibagno) .	-€ 10.000,00
Sanzione per cambio d'uso in assenza di pratica edilizia (salvo diverse valutazione dell'ufficio tecnico)	-€ 1.000,00
Oneri di Urbanizzazione (cambio d'uso oneroso da rideterminare al momento della presentazione della pratica si ipotizza 3500,00)	-€ 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<u>Nessuna</u>
TOTALE DECURTAZIONI BENE B	-€ 19.850,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di pignoramento possono essere vendibili in modo separato solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia catastale.

Tenuto conto della difficoltà di tale operazione in via preliminare, lo scrivente perito effettua una valutazione dei beni, alla luce dello stato autorizzativo delle pratiche edilizie prendendo a riferimento i seguenti valori:

- 1500 €/mq per l'ufficio BENE A;
- 450 €/mq per il Magazzino BENE B;

applicando tali valori alle consistenze di superficie

- 70 mq per l'appartamento BENE A.
- 116 mq per l'appartamento BENE B.

Si ricava che il Bene A + Bene B (non vendibili separatamente) valgono:

€ 1500 mq x 70 mq + € 450 mq x 116 mq = **€ 157.200,00**

A questo valore vanno applicate le decurtazioni correttive

BENE A+BENE B (Ufficio con annesso Magazzino)

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:	- € 7.860,00
Spese per regolarizzazione Edilizia - Catastale	-€ 2.000,00
Spese per Opere Edilizie (demolizione pareti prive di aperture, sanatoria locale bagno con creazione antibagno) .	-€ 15.000,00
Sanzione per cambio d'uso in assenza di pratica edilizia (salvo diverse valutazione dell'ufficio tecnico)	-€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
nessuno dell'acquirente: Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente: Nessuna
TOTALE DECURTAZIONI BENE A + BENE B **-€ 25.860,00**

8.5. Prezzo base d'asta

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto in cui si trova (arrotondato)

BENE A

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	€ 105.0000
	Decurtazioni Bene A	-€ 12.250,00

VALORE DI VENDITA BENE A € 92.750,00

BENE B

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale
B	Laboratorio	€ 87.0000
	Decurtazioni Bene B	-€ 19.850,00

VALORE DI VENDITA BENE B € 67.150,00

N.B. Per la vendita separata dei beni come sopra esposto è necessaria la preventiva regolarizzazione edilizia. In alternativa i beni possono essere venduti (lo scrivente consiglia per immediatezza di vendita) con le destinazioni d'uso dello stato autorizzativo della pratica 9751 del 23/04/2003

BENE A + BENE B (Ufficio con annesso Magazzino)

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale
A+B	Ufficio con Annesso	€ 157.2000
	Magazzino	-€ 28.860,00
	Decurtazioni Bene	
	A+B	

VALORE DI VENDITA BENE A+ BENE B € 131.340,00

Considerazioni finali:

L'accatastamento nel 18.12.2002 dei beni pignorati ha di fatti generato due subalterni il 701 (Laboratorio) ed il 702 (appartamento) non conformi allo stato autorizzativo che riguarda il subalterno 25 (Ufficio con annesso magazzino) della pratica del 23.04.2003

La divisione di tali beni è sì possibile e ne produrrebbe di sicuro un maggior valore, ma richiede investimenti in termini di costi per opere, oneri tecnici e sanzioni amministrative. Tenendo conto che il bene non è in disponibilità del creditore ma dell'esecutato, la vendita non può che seguire le destinazioni d'uso dell'ultimo stato autorizzativo conosciuto e di fatti vendendo i beni pignorati in modo congiunto.

Si consiglia pertanto un valore di vendita per tutti i beni oggetto di pignoramento pari a € 130.000,00

Il perito
Arch. Emilio Mancini

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- Fotografie interne ed esterne dei beni.
- Inquadramento territoriale fotografico.
- Planimetrie catastali.
- Visure storiche catastali
- Titolo di provenienza dei beni
- Quotazioni immobiliari agenzia del Territorio
- Verifica contratti registrati presso agenzia delle entrate
- Pratica Edilizia
- Offerta tecnica per regolarizzazione opere difformi pratica edilizia
- Descrizione sintetica del Bene