

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
ITALFONDIARIO S.P.A.
in qualità di procuratore di INTESA SEC. NPL S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **1917/2014**

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.

ELABORATO PERITALE

Milano, 8 maggio 2017

Tecnico Incaricato: Arch. BARBARA PIGHI
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 11497
Iscritto all'Albo del Tribunale – Sezione Civile al n. 11011
C.F. PGHBBR72H59F205Z – P.IVA N. 13121970159

con studio in Milano – Via A. Grossich n.8
Telefono/ Fax 022361590 - Cellulare: 335317778
e-mail: barbara.pighi@mibp.it



Bene immobile sito in PREGNANA MILANESE (MI)
Via IV Novembre n.21
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di **Villino** sito a Pregnana Milanese in via IV Novembre n.21.
Composto come segue:
Al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e vano scala,
Al piano primo disimpegno, tre camere da letto, bagno,
Al piano interrato cantina e disimpegno,
Il tutto oltre a sottotetto senza permanenza di persone al piano secondo,
per un totale di mq 254,93.
Oltre a giardino di proprietà di mq 104,96
L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **359,89**.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

....., nato a il - C.F.: - proprietario in regime di

....., nata a il - C.F.: - proprietaria in regime di

Descrizione:

Comune di Pregnana Milanese (MI), Fg. n. 2, Mapp. n. 344, Sub. 3, Cat A/7, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale 182 mq - totale escluse aree scoperte 180 mq, rendita € 812,13, Via IV Novembre, piano S1-T-1.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del villino in blocco unico, da nord in senso orario:

Via IV Novembre, altra proprietà stesso mappale, altra proprietà al mappale 343, altra proprietà stesso mappale.

- B.** Piena proprietà in regime di di **box singolo** sito a Pregnana Milanese via IV Novembre, con accesso dalla via Cervi n.27.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **23,38** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

....., nato a il- C.F.: - proprietario in regime di

....., nata a il- C.F.: - proprietaria in regime di

Descrizione:

Comuni di Pregnana Milanese (MI), Fg. n. 2, Mapp. n. 344, Sub. 9, Cat C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 51,65, Via IV Novembre, piano S1.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Stessa proprietà al sub. 3, altra proprietà, corsello comune, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: scuole per l'infanzia (buono), farmacie (scarso), municipio (discreto), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (ottimo), scuola elementare



(discreto), scuola media inferiore (discreto), scuole medie superiori (scarso), supermercati (discreto), spazi verdi (ottimo).

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

Collegamenti pubblici (Km): mezzi pubblici delle linee MOVIBUS, stazione ferroviaria più vicina quella di Pregnana Milanese servita da Trenord linea S6 (Novara – Milano passante - Treviglio). Aeroporti più vicini sono quello di Bresso a circa 20 Km e "Milano Linate" a circa 36 Km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto del pignoramento risulta occupato dai Sig.ri e dalla figlia minorene di quest'ultimi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.5. Per quanto all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale è stata richiesta all'amministratore, Avv. Alberto Maggioni, in data 10 aprile 2017 mezzo mail, la posizione delle spese condominiali dei proprietari. Alla data odierna, 8 maggio 2017, e a seguito di vari solleciti sia telefonici che mezzo mail, l'Avv. Maggioni non ha fornito la documentazione richiesta.

Pertanto la sottoscritta non può fornire informazioni in merito.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

5.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria in rinnovazione: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato contro i Sig.rie la, a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino;** atto n. 21369/2652 del 31.05.1991 a firma del Notaio Setti Paolo (Milano); trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 27.05.2011 ai nn. 60415/13560.

Importo capitale: € 490.634,06 (£ 950.000.000,00)

Importo comprensivo di interessi: € 1.226.585,14 (£ 2.375.000.000,00)

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobile n. 1 sito in Comune di Pregnana Milanese, al foglio 2, mappale 55, natura "T-terreno", consistenza 60 are, via IV Novembre SNC.

Si fa presente che l'ipoteca volontaria in rinnovazione è stata concessa a garanzia di mutuo sull'intero lotto, ed intestata, oltre che ai Sig.ri, anche allae che con "atto di quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento della somma erogata, riduzione di somma, svincolo di beni, frazionamento ipotecario" del 18.06.1993, rep. 25266, raccolta 3424 del Dott. Paolo setti (notaio in Milano), registrato a Milano il 29.06.1993 al n. 8862, munito di formula esecutiva il 28.07.1993 dal medesimo notaio rogante.....in quarto luogo la banca acconsentiva a che il capitale mutuato venisse suddiviso in quote e che l'ipoteca in data 4.06.1991 n. 45441/9362 venisse correlativamente frazionata come precisato nell'elenco allegato sub. C e cos' in particolare l'ipoteca gravante sulle unità immobiliari di cui al fogli 2 particella 344 sub 3 e 9 restava a garanzia del lotto n.9, per l'importo di £ 487.500,00 (pari a € 251.514,51) di cui £ 195.000,00 (pari a € 100.709,09) a titolo di capitale e £ 292.500,00 (pari a € 151.063,64) a titolo di interessi.



Pertanto, per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati sulla base dell'ipoteca unicamente gravante sulle due unità immobiliari sub.3 e sub. 9:

- € 35,00 per tasse ipotecarie
 - € 59,00 per imposta di bollo
 - € 1.257,57 per imposta ipotecaria calcolata sul 0,5% del valore d'ipoteca
 - oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)
- per un totale complessivo di **€ 1502,00** circa.

5.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro i Sig.ri a favore di **INTESA SEC. NPL SPA**; atto n. 12081/2014 del 16.06.2014 a firma dell'Avv. Angelo Fiorito (Milano); trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 16/07/2014 ai nn. 65172/45346

Riferito limitatamente a corpo unico nella quota di 1/1.

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobile n. 1 sito in Comune di Pregnana Milanese, al foglio 2, mappale 344, sub. 3, cat. A/7, consistenza 8,5 vani, via IV Novembre SNC, piani S1-T-1.
- Immobile n. 2 sito in Comune di Pregnana Milanese, al foglio 2, mappale 344, sub. 9, cat. C/6, consistenza 20 mq, via IV Novembre SNC, piani S1.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 40,00 per tasse ipotecarie
 - € 59,00 per imposta di bollo
 - € 200,00 circa per imposta ipotecaria.
 - oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)
- per un totale complessivo di **€ 450,00** circa.

5.3. Altre trascrizioni: nessuna

5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5.5. Per quanto alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico della procedura si veda il punto **4.5**

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Conformità edilizia:

- 6.1.1.** Concessione Edilizia n. 23/90 del 17.12.1990, atti 2051/8955, per la costruzione di due edifici residenziali, intestata alla "Cooperativa Edilizia LE GENZIANE a.r.l."
- 6.1.2.** Variante alla Concessione Edilizia n.23/90, del 07.07.1993, intestata alla "....."
- 6.1.3.** Domanda del Certificato di Abitabilità, presentata in data 14.02.1996 per gli immobili di via IV Novembre, effettuata dal Sig. in qualità di progettista delle opere dei sopracitati immobili.
- 6.1.4.** Certificato di Abitabilità, rilasciato dal Comune di Pregnana Milanese in data 17.02.1999, prot. 962

In allegato alla presente si producono pratiche edilizie riprodotte a stralcio dalla scrivente:

- Concessione Edilizia n. 23/90 del 17.12.1990.
 - Variante alla Concessione Edilizia n.23/90, del 07.07.1993.
 - Domanda del Certificato di Abitabilità del 14.02.1996.
 - Certificato di Abitabilità, rilasciato in data 17.02.1999.
- 6.1.5.** Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale non è conforme a quanto dichiarato con l'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Pregnana Milanese, ossia la variante alla Concessione



Edilizia n.23/90, presentata in data 07.07.1993.

Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per rendere l'unità immobiliare conforme allo stato attuale. Gli oneri professionali e comunali per la sanatoria sono calcolati in **€ 2.200,00**.

6.2. Conformità urbanistica:

Abitazione in villino (A/7)

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio del dicembre 2016
Zona dell'immobile:	Zona B1 - Artt. 14 e 15 delle NTA
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	

Per quanto sopra riportato si dichiara la conformità urbanistica.

6.3. Conformità catastale: Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale dell'immobile non è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano.

Per regolarizzare la situazione catastale si dovrà provvedere a presentare pratica per diversa distribuzione degli spazi interni, con le modifiche rilevate, oltre all'aggiornamento toponomastico con l'inserimento in visura del numero civico corretto ed alla correzione del nome del Sig....., riportato erroneamente come ".....". Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa **€ 300,00** (variabili a discrezione del professionista).

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

7.1. Attestato di prestazione energetica: L'immobile risulta provvisto dell'attestato di prestazione energetica redatto in data 17 febbraio 2015 dal quale risulta che l'immobile pignorato è in classe F; pur avendo sostituito il generatore nel corso dell'anno 2016, non si procede alla redazione di un nuovo attestato di prestazione energetica così come stabilito dal DDUO 2456/2017.

7.2. Attuali proprietari:

..... proprietari in regime di



dal 10.07.1993 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Setti Paolo (notaio in Milano) stipulato in data 10.07.1993 n. 25454 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 02.08.1993 ai nn. 61325/43119.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7.3. Precedenti proprietari (nel ventennio):.....

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà della "....." la quale, avendo acquistato il terreno edificabile dal Sig.con atto a firma del Dott. Setti Paolo (notaio in Milano) stipulato in data 23.11.1990 n. 20233/2414 di repertorio, registrato a Milano Atti Pubblici il giorno 11.12.1990 al n. 14061 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 27.11.1990 ai nn. 90864/64830, procedeva all'edificazione degli immobili con le pratiche edilizie indicate al punto 6.1.

Descrizione villino di cui al punto A

Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di **Villino** sito a Pregnana Milanese in via IV Novembre n.21.

Composto come segue:

Al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e vano scala,

Al piano primo disimpegno, tre camere da letto, bagno,

Al piano interrato cantina e disimpegno,

Il tutto oltre a sottotetto senza permanenza di persone al piano secondo,
per un totale di mq 254,93.

Oltre a giardino di proprietà di mq 104,96

L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **359,89**.

Intestazione:

....., nato a il - C.F.: - proprietario in regime di

....., nata a il- C.F.:- proprietaria in regime di

Descrizione:

Comune di Pregnana Milanese (MI), Fg. n. 2, Mapp. n. 344, Sub. 3, Cat A/7, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale 182 mq - totale escluse aree scoperte 180 mq, rendita € 812,13, Via IV Novembre, piano S1-T-1.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze del villino in blocco unico, da nord in senso orario:

Via IV Novembre, altra proprietà stesso mappale, altra proprietà al mappale 343, altra proprietà stesso mappale.

L'edificio è stato costruito all'inizio degli anni '90.

L'unità immobiliare per quanto concerne i locali ad abitazione, ha un'altezza interna di circa 2.76 m, la cantina ha un'altezza interna di circa 2.96 m ed il sottotetto un'altezza media di circa 1.70 m.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera unità immobiliare è ottimo.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale/Tipologia: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solaio (struttura):</i>	Tipologia: laterizio armato. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: tavolati esterni in poroton semiportante, con finitura in intonaco tintecciato bianco. Condizioni: buono stato di conservazione delle facciate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Balconi (struttura):</i>	Tipologia: cemento armato completati da parapetto in muratura. Condizioni: buono stato di conservazione. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: tetto a falde, con gronda in cemento armato. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno colore marrone scuro, con vetro doppio. Protezioni esterne: persiane in legno marroni. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: a tre rampe con gradini e pianerottoli rivestiti con piastrelle in cotto, completate da parapetto e corrimano in ferro di colore nero. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Cancello di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: cancello pedonale in alluminio naturale. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Porta di ingresso all'unità immobiliare (componente edilizia):</i>	Tipologia: porta blindata di sicurezza in legno color noce naturale. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte in legno color noce naturale e vetro. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: intonaco e pittura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Ubicazione: in tutta la casa. Materiale: mattoni forati + intonaco + tinteggiatura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: cucina Materiale: piastrelle ceramica grigio chiaro, 20x25, nell'area cottura. Ubicazione: lavanderia piano interrato. Materiale: ceramica bianca 20x25, fino ad h. 1,55 m nella zona lavabo e fino ad h. 1,90 m nella doccia. Ubicazione: bagno piano terra. Materiale: in ceramica grigio chiaro 20x20 con fascia di decoro, fino ad h. 2,06m. Ubicazione: bagno piano primo. Materiale: ceramica bianca 40x20 con fascia di decoro, fino ad h. 2,00 m. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ingresso, soggiorno, cucina, cantina, sottotetto Materiale: piastrelle in cotto 30x30. Ubicazione: camere da letto al piano primo Materiale: parquet in rovere color naturale, in listelli posati a quadro. Ubicazione: bagno piano terra Materiale: piastrelle in cotto 20x20. Ubicazione: bagno piano primo Materiale: piastrelle in grès 34x34. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Impianti:</i>	
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Tipologia: condominiale. Condizione: funzionante. Certificazione: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Impianto antincendio (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: presente, sia a sensori sulle finestre che volumetrico. Condizione: funzionante. Certificazione: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Elettrico condominiale (impianto):</i>	Tipologia: unità immobiliare, sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale e pozzo perdente privato posto in giardino. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari (2 vasi, 3 lavabi, 2 bidet, 2 docce, 1 vasca). Condizioni: funzionante. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto):</i>	Tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Tipologia: presente in due camere al piano primo, a split. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio e ghisa. Condizioni: ottime. Certificazioni: documentazione caldaia fornita. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	Tipologia: a mezzo di caldaia a gas. Condizioni: ottime. Certificazioni: non fornite. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Abitazione in villino					
Appartamento P.T. e P.1	119,38	1	119,38	Nord-Ovest Sud-Est	Buone
Balconi	14,65	0,30	4,395	Nord-Ovest Sud-Est	Buone
Giardino	104,96	0,10	10,496		
Piano sottotetto	61,87	0,50	30,935	Nord-Ovest Sud-Est	Buone
Piano cantinato	59,03	0,50	29,515	Interrato	Buone
Totale	359,89		194,721		
Totale	359,89 Arr.		194,72 Arr.		



Accessori

B. Box singolo

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

....., nato a il - C.F.: - proprietario in regime di ...

....., nata a il - C.F.: - proprietaria in regime di

Descrizione:

Comuni di Pregnana Milanese (MI), Fg. n. 2, Mapp. n. 344, Sub. 9, Cat C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 51,65, Via IV Novembre, piano S1.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Stessa proprietà al sub. 3, altra proprietà, corsello comune, altra proprietà.

E' posto al piano interrato.

Sviluppa una superficie complessiva di 23,38 mq.

Caratteristiche descrittive

Pavimenti : Materiale: piastrelle in grès.

(componente edilizia):

Portone di ingresso Tipologia: basculante in lamiera.

(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo per le unità abitative. Per l'immobile oggetto della presente relazione il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato sia di **1.500,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazioni

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (2° semestre 2016),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2016)

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villino	194,72	€ 292.080,00	€ 292.080,00
B	Box	A corpo	€ 12.000,00	€ 12.000,00
TOTALE VILLINO E BOX				€ 304.080,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale:
per quota 1/1 dell'intero immobile € 15.204,00
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (01.01.2016 - 27.02.2017):
per quota 1/1 dell'intero immobile NON FORNITE
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali fino al NON FORNITE



31.12.2015: per quota 1/1 dell'intero immobile	
- Spese per cancellazione vincoli e oneri giudiziari (ipoteca in rinnovazione, ipoteche giudiziali, domande giudiziali, atti tra vivi, legale e pignoramento)	€ 1.952,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 2.500,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: Vista la sua conformazione, l'immobile risulta divisibile in due parti, una comprendente piano terra ed interrato, l'altra i piani primo e sottotetto. Tale soluzione è proponibile con interventi edilizi abbastanza rilevanti.

8.5. Prezzo base d'asta dell'lotto

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 284.424,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero"	€ 284.424,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato"	€ 199.096,80

Il C.T.U.
Arch. Barbara Pighi



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1:** Scheda presentazione immobile
- ALLEGATO 2:** Rilievo aerofogrammetrico
- ALLEGATO 3:** Rilievo fotografico generale (Marzo 2017)
- ALLEGATO 4:** Visure e scheda catastale
- ALLEGATO 5:** Contratto di compravendita
- ALLEGATO 6:** Atto di precetto
- ALLEGATO 7:** Atto di pignoramento immobiliare, Certificato notarile, Iscrizioni e trascrizioni
- ALLEGATO 8:** Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto
- ALLEGATO 9:** Certificato contestuale ed estratto per riassunto atto di matrimonio
- ALLEGATO 10:** Atti di fabbrica
- ALLEGATO 11:** Rilievo immobile
- ALLEGATO 12:** Documentazione fornita dall'amministratore e dalla proprietà
- ALLEGATO 13:** Attestato di Prestazione Energetica
- ALLEGATO 14:** Quotazioni immobiliari

