
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

NUOVO CASH & CARRY DI F. MENEGATTI
contro

N. Gen. Rep. 2666/2012

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Dott.ssa Margherita Degrassi

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

*Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale Civile al n. 8080
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale Penale al n. 869
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*

Giudice: Dott. ssa Caterina Trentini
Custode: Dott.ssa Margherita Degrassi
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



**Bene immobile sito in Milano (Mi)
Via delle Forze Armate n. 329
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento con cantina sito in Via delle Forze Armate al civico, 329 in ragione di:
F

Composto da quattro locali, cucina, disimpegni, servizio igienico ed un balcone al piano secondo oltre ad una pertinenza accessoria (cantina) al primo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **88,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

-

descrizione:

Fg. n. 418 - Mapp. n. 35 - Sub. 15, Cat A/4; classe 4, consistenza vani 6,0; sup. catastale Tot. 88 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 86 mq. - posto al piano 2°S1; rendita € 666,23 - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

- Appartamento – Nord – appartamento proprietà di terzi; Est - cortile comune; Sud – vano scala e appartamento proprietà di terzi; Ovest – cortile comune;
- Cantina – Nord – cantina proprietà di terzi sub. 14; Est - corridoio comune ; Sud – cantina proprietà di terzi sub 16; Ovest – cortile comune;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Copia della visura, estratto mappa e scheda catastale si allegano alla presente sotto "A".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento ubicato in stabile realizzato anteriormente al 1°09.1967 in Via delle Forze Armate n° 329 - Milano. Trattasi di zona ovest dell'abitato prettamente residenziale caratterizzata, buona presenza d'attività commerciali, con complessi condominiali di tipo civile ed economico popolare.

L'appartamento si compone di quattro locali, cucina, disimpegni, servizio igienico oltre ad un balcone ed una pertinenza accessoria (Cantina) al piano sotterraneo.

Caratteristiche zona: periferica normale con buona disponibilità di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: spazi verdi (buona), parco giochi (buona), farmacia (buona), negozi al dettaglio (buona), ambulatorio veterinario (normale), Comando Carabinieri (normale), Comando di Polizia Locale (normale), asilo nido / scuola materna (normale), scuola primaria (normale), scuola secondaria di primo grado (normale), scuola secondaria di secondo grado (===), Poste Italiane (normale), Uffici comunali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Collegamenti pubblici (Km): Bus 63 - 67 ATM: Stazione Ferrovia FS Milano Centrale (13 Km); Tangenziale A50 (3 Km); Autostrade A7 (13 km); Aeroporto Malpensa (km 50); Aeroporto Linate (Km. 35) ; Stazione Ferrovie Nord-Milano(8 Km) ;

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED]

Dal certificato contestuale, del comune di Milano, risulta altresì risiedere al medesimo indirizzo, anche [REDACTED] così come risulta dai certificati contestuali allegati alla presente sotto "B".

La debitrice esecutata è residente in Comune di Mesola (FR) ed è di stato civile nubile, così come risulta dal certificato di famiglia allegato alla presente sotto "B".

La debitrice esecutata aveva stipulato un contratto d'affitto, [REDACTED] sottoscritto il 10.07.2009, registrato all'Ufficio del Registro di Milano 6^A in data 20.07.2008 al n° 10692 - Serie 3. Esso prevedeva la durata di anni 4, a decorrere dal 25.07.2009 al 24.07.2013, con tacito rinnovo di 4 anni, a meno che non intervenga disdetta di una delle parti a mezzo di lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione annuo iniziale era di € 8.400,00= oltre a € 2.400,00 per spese.

In data 17.10.2011 il predetto contratto è stato volturato agli attuali occupanti, mantenendo le medesime condizioni economiche.

Come risulta dal contratto e di subentro allegati alla presente sotto "B".

Le ricerche svolte presso il competente Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate, hanno evidenziato che:

- **non risultano rinnovi o proroghe del primo contratto (n° 10692 del 20.07.2008);**
- **non risulta la registrazione del subentro (2011) nel contratto degli attuali occupanti.**
- **non vi sono contratti di locazione o comodato in essere con gli attuali occupanti nel ruolo di dante causa e/o avente causa;**

così come indicato nelle dichiarazioni rilasciate dall'Agenzia che, si allegano 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: **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: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro f [REDACTED] e a favore della BNL S.p.A., a firma del Dott. M. Tornambè (Notaio in Cinisello Balsamo) in data 24.07.2008 al Rep n. 9618/5433, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^A, in data 25.07.2008 ai nn. 46297/10106.



Importo capitale: € 620.000,00
Importo ipoteca : € 310.000,00
Riferito al bene Fg 418 - Mapp. 35 - sub. 15

4.2.2. Iscrizioni estinte: ===

4.2.3. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro e a favore di Menegatti Francesco; Pubblico ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 4189 del 04.07.2012; trascritto a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, in data 20.07.2012 ai nn. 38363/28142

Credito maturato all'atto di pignoramento € 4.213,72= oltre interessi e spese successive occorrenti tutte.

Riferito al bene Fg 418 - Mapp. 35 - sub. 15

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 non corrisponde a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie di cui si riferisce nel successivo punto 7.3)

Regolarizzazioni : la regolarizzazione delle modifiche distributive interne e dell'ampliamento del bagno, mediante annessione della superficie della veranda, potrà avvenire mediante la presentazione di pratica a sanatoria (CILA) che prevede il pagamento di una sanzione di € 1.000,00=

a) Costo professionista : 1.500,00=

b) Oblazione : 1.000,00=

c) Costo lavori ripristino : =====

Riferito limitatamente a corpo unico

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento

L'appartamento non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale del 10.11.1989, per le modifiche esposte al punto 4.3.1 che precede.

Regolarizzazioni : A seguito della pratica edilizia indicata al paragrafo **4.3.1.** dovrà essere presentata un nuova scheda catastale.

a) Costo professionista : € 650,00=

b) Oblazione : € 50,00=

Riferito limitatamente a corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie – conguaglio precedete	€	=====
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2014/15 €	2.100,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2015/16 €	2.400,00



Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016 / 7	€	2.500,96
Spese scadute alla data della perizia:	€	2.676,62
Spese ordinarie 2017 non scadute alla data della perizia:	€	====
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:	€	2.500,00
Spese legali (decreto ingiuntivo, esecuzione immobiliare ecc.)	€	====
Spese straordinarie : - adeguamento c.t.	€	1.131,30
- valvole e contabilizzatori calore	€	1.500,00
Cause in corso :	no eccetto il recupero dei crediti nei confronti di condomini morosi.	
Atti ablativi :	nessuno	

Non si conosce l'entità esatta del debito condominiale in quanto il precedente amministratore non ha effettuato il passaggio di consegne e l'importo sopra esposto è relativo al debito alla data odierna, così come indicato nella comunicazione trasmessa dall'Amministrazione Condominiale che si allega alla presente sotto "B".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

, proprietà per 1/1 - dal 25.02.1999 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma dell'Avv. Roberta Cresetto (notaio in Milano) in data 25.02.1999 n. 15890/6579 di repertorio, registrato a Milano 1^ in data 08.03.1999 al n. 5357 e trascritto a Milano 1^ in data 04.03.1999 ai nn 9866/6783.

Riferito al bene Fg 418 - Mapp. 35 - sub. 15

Copia dell'atto di compravendita si allega alla presente sotto "B".

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- al ventennio l'immobile risultava di proprietà di [REDACTED] da Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano in forza di atto in autentica di firme del Dott. P. Sormani (notaio in Milano) in data 29.01.1981 n. 13462/3524 di repertorio, registrato a Milano 1^ in data 06.02.1981 al n. 8425 Serie 2 e trascritto a Milano 1^ in data 16.02.1981 ai nn 6290/5193.
Riferito al bene Fg 418 - Mapp. 35 - sub. 15
- in data 15.03.1988 è deceduta a Milano [REDACTED] e la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Milano il 15.09.1988 al n° 6600, **e che ad oggi non risulta trascritta presso i competenti uffici.**
- in data 04.03.1999 ai nn 9867/6784 ai nn. 9867/6784 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in ordine alla successione [REDACTED] contro quest'ultima per la quota di 3/6 ed in favore di [REDACTED] per la quota di 2/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6;
- nell'atto del 25.02.1999 Rep. 15890/6579, del Notaio R. Crestetto, risulta che gli altri coeredi hanno rinunciato all'eredità, come risultante dai verbali della Cancelleria presso la Pretura Unificata di Milano in data 02.08.1998 n 24527/88 (registrato all'Ufficio Atti Giudiziari e Ammende al n. 41131), ed in data 07.09.1988 n. 2650/88 (registrato il 12.09.1988 al n. 44126);
- il Sig. [REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED] la quota di 4/6 in nuda proprietà, con scrittura privata autenticata in data 22.05.1990 Rep. 15006, del Notaio M. A. Conte di Corsico, registrato a Milano 1^ in data 30.06.1990 al n. 13468 Serie 2V e trascritto a Milano 1^ in data 12.06.1990 ai nn 23070/16527;



- f) a seguito della morte di [REDACTED] avvenuta il 17.08.1996, l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare è stato realizzato prima del 1.09.1967.

7.2 **Abitabilità** (oggi agibilità) – Nessuna

7.3 **Condoni** : Domanda di Sanatoria Edilizia, ai sensi della legge 47/85, protocollata il 28.03.1986 - Atti 119625/99083/86. In data 11.01.1999 il Comune di Milano né ha dichiarato l'ammissibilità, **ma ad oggi non è stata rilasciata la concessione in sanatoria poiché la domanda è priva dell'avvenuta presentazione della scheda catastale.**

Copia della domanda e documentazione si allega alla presente sotto "C".

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Appartamento con cantina sito in Via delle Forze Armate al civico, 329 in ragione di:

Composto da quattro locali, cucina, disimpegni, servizio igienico ed un balcone al piano secondo oltre ad una pertinenza accessoria (cantina) al primo interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **88,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 418 - Mapp. n. 35 - Sub. 15, Cat A/4; classe 4, consistenza vani 6,0; sup. catastale Tot. 88 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 86 mq. - posto al piano 2°S1; rendita € 666,23 - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

- Appartamento – Nord – appartamento proprietà di terzi; Est - cortile comune; Sud – vano scala e appartamento proprietà di terzi; Ovest – cortile comune;
- Cantina – Nord – cantina proprietà di terzi sub. 14; Est - corridoio comune ; Sud – cantina proprietà di terzi sub 16; Ovest – cortile comune;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'edificio è stato costruito anteriormente l'1°09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m al piano secondo

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	83,50	1	83,50	Sud/Ovest	Buone condizioni
Balcone	6,00	0,30	2,00	Sud	
Cantina	9,00	0,25	2,50	Ovest	
Totale			88,00		



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: in cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciute Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con rivestimento in intonaco plastico Condizioni: Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde con tegole in laterizio Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno del tipo tamburato impiallacciato in essenza Condizioni : normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio verniciato e vetro termico. Condizioni: buone Protezioni esterne: avvolgibili in pvc Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura / intonaco e varie mani di pittura Condizioni : da ritinteggiare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + pittura Condizioni : da finteggiare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni - materiale: ceramica ubicazione: cucina - materiale : ceramica ubicazione: restanti locali : ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in alluminio e vetro Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: non conosciuta Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata n° 2666/2012
Nuovo Cash & Carry di F. Menegatti contro I

<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: in funzione certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: in funzione Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagni completi di quattro apparecchi Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento centralizzato con radiatori in ogni ambiente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: in graniglia di cemento autoportanti rivestimento: Condizioni: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	Attestato di Certificazione Energetica n° 15146 - 012508 / 13, registrato il 30.04.2013.Valdo sino al 30.04.2023, che si allega alla presente sotto "C".
<i>Ascensore(impianto)</i>	Tipologia : non presente Condizione: ==== Certificazioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: presenti split in soggiorno e disimpegno notte con macchinario sul balcone Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pertinenza Accessoria</i>	Tipologia : cantina Condizioni: normali Finiture / Impianti: pareti in intonaco rustico, pavimento in ceramica, porta in legno e punto luce

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Giudice: Dott. ssa Caterina Trentini
Custode: Dott.ssa Margherita Degrassi
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



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 25% 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 dell'unità immobiliare è stata desunta graficamente dalla scheda



catastale del 10.11.1989, e 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, dell'assenza dell'impianto d'ascensore, nonché il contesto in cui è posto l'immobile che incide anch'esso sul valore e la commercializzazione del bene (appartamento e cantina). 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 1° Semestre 2017 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderato al mq.	Valore diritto e quota 100%
A	Appartamento	88,00	€ 1.500,00	€ 132.000,00
				€ 132.000,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	7.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	4.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale circa:		
- definizione condono edilizio	- €	300,00
- regolarizzazione edilizio / catastale / oneri e sanzioni	- €	3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		Nessuno
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, in quanto dotata di unico accesso proprio, nonché per la sua limitata superficie e conformazione distributiva.



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

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

€ 116.800,00

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

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

€ 81.800,00

Il perito
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti



ALLEGATO "A" - Documentazione catastale

- **Visura catastale**
- **Scheda catastale del 10.11.1989**

