

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **2987/2016**

**Giudice: Dott. Cesare De Sapia, sostituito da Dott. Piscopo Marcello
e successivamente da Dott.ssa Caterbi Simona**

ELABORATO PERITALE

Milano, 30 ottobre 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*

Bene immobile sito in OSSONA (MI)

Via XXV Aprile, 27

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Ossona (MI) in via XXV Aprile, 27. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **103,32** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Comune di Ossona (MI), Fg. n. 1, Mapp. n. 90, Sub. 708, Cat A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 89 mq – totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 284,05, Via XXV Aprile, piano 3-S1.

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

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

Parti comuni, cortile interno verso la via XXV aprile, cortile interno, cortile interno e parti comuni.

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

Parti comuni, altra proprietà, cortile interno, 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 (discreto), scuola elementare (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuole medie superiori (scarso), farmacie (discreto), municipio (discreto), negozi al dettaglio (discreto), parco giochi (discreto), supermercati (scarso), spazi verdi (ottimo).

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

Collegamenti pubblici (Km): mezzi pubblici del servizio MOVIBUS, linee Z621 (Cuggiono - Inveruno - Ossona - Milano MM Dorino via Autostrada A4) Z622 (Cuggiono - Inveruno - Ossona - Arluno - Vittuone - Cornaredo) Z642 (magenta - corbeta - s. Stefano ticino - arluno - busto g.- legnano) Z643 (Vittuone - Arluno - Ossona - Casorezzo - Parabiago) Z647 (Cornaredo - Arluno - Casorezzo - Busto Garolfo - Arconate - Castano Primo) Z648 (Arconate - Busto Garolfo - Arluno - Milano Mm Dorino Via Autostrada A4) Z649 (Busto Garolfo - Arluno - Pregnana Milanese - Cornaredo - Vighignolo - Milano Mm Dorino) stazione ferroviaria più vicina quella di Magenta servita da Trenord linee S6 (Novara-Treviglio). Aeroporti più vicini sono quello di "Milano Malpensa" a circa 27 Km e quello di Bresso a circa 30 Km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto del pignoramento risulta occupato

in forza di contratto di locazione stipulato il 15.05.2014 e valido fino al 14.05.2018. Tale contratto risulta registrato telematicamente all'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 16.06.2014, n.001270, serie 3T, che si produce all'allegato 5.

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. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico dell'acquirente: **€ 4.337,01** derivanti da:

- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01.01.2016 fino al 15.06.2016 (riparto consuntivo 2015/2016) € 1.260,22
- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 16.06.2016 fino al 15.06.2017 (riparto consuntivo 2016/2017) € 2.119,37
- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 16.06.2017 fino al 30.10.2017 (riparto preventivo 2017/2018) € 957,42

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

5.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro atto a firma del [] e a favore di [] (Notaio in Parabiago) in data 17.10.2006 al Rep n. [] iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Pavia in data 24.10.2006 ai nn. []
 Importo capitale: € 114.866,00
 Importo ipoteca: € 229.732,00

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobilabile n.1 sito in Comune di Osson, al foglio 1, mappale 90, sub. 708, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, via XXV Aprile, piani 3-S1.

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

- € 35,00 per tasse ipotecarie
 - € 59,00 per imposta di bollo
 - € 1.149,00 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 **€ 1.393,00** circa.

ipoteca legale: derivante da atto amministrativo contr [] e a favore di [] atto a firma di [] sede di Milano, in data 21.04.2009 e Rep n. [], iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Pavia in data 29.04.2009 ai nn. []

Importo capitale: € 54.199,48

Importo ipoteca: € 108.398,96

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobilabile n.1 sito in Comune di Osson, al foglio 1, mappale 90, sub. 708, cat. A/3, consistenza 5,5 vani.

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

- € 35,00 per tasse ipotecarie
 - € 59,00 per imposta di bollo
 - € 542,00 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 **€ 786,00** circa.

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro _____ e a favore di _____ atto a firma dell' _____ (Notaio in Magenta) in data 05.12.2013 al Rep n. _____ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Pavia in data 22.09.2014 ai nn. _____

Importo capitale: € 3.210,46

Importo ipoteca: € 4.348,00

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobilabile n.1 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 7, mappale 208, sub. 1, cat. A/7, consistenza 7 vani, Strada Vicinale del Barco, piani T-1-S1.
- Immobilabile n.2 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 7, mappale 208, sub. 2, cat. C/6, consistenza 35 mq, Strada Vicinale del Barco, piano S1.
- Immobilabile n.3 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 1, mappale 90, sub. 708, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, via XXV Aprile, piani 3-S1.
- Immobilabile n.4 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 7, mappale 207, sub. 701, cat. D/10, Strada Vicinale del Barco, piano T.
- Immobilabile n.5 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 7, mappale 210, cat. ENTE URBANO, consistenza 333 mq, Strada Vicinale del Barco, piano T.
- Immobilabile n.6 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 7, mappale 209, sub. 1, cat. A/7, consistenza 7 vani, Strada Vicinale del Barco n.6, piani T-1-S1.
- Immobilabile n.7 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 7, mappale 209, sub. 2, cat. C/6, consistenza 35 mq, Strada Vicinale del Barco, piano S1.
- Immobilabile n.28 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 3, mappale 246, sub. 702, cat. C/2, consistenza 88 mq, via San Naborre n.4, piano 2.

Per quanto concerne lo svincolo dei beni pignorati dalla presente formalità si dovrà provvedere a presentare un'annotazione ad iscrizione per restrizione di beni presso la Conservatoria; i costi per tale annotazione saranno pari a:

- € 35,00 per tasse ipotecarie
- € 59,00 per imposta di bollo
- € 388,00 circa per imposta ipotecaria calcolata sul 0,5% del valore base d'asta
- oneri di professionista abilitato per la presentazione di annotazione a iscrizione € 150,00 (variabile a discrezione del professionista)

per un totale complessivo di **€ 632,00** circa.

5.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro _____ a favore di _____ atto n. _____ del 13.12.2016 a firma dell'Avv. _____ (Voghera); trascritto a Pavia presso la Conservatoria dei RR. II. in data 26.01.2017 ai nn. _____

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

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobilabile n. 1 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 1, mappale 90, sub. 708, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, via XXV Aprile, piani P3 – 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. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia che resteranno a carico della procedura: € 9.119,53 derivanti da:

- spese ordinarie annue di gestione immobile fino al 15.06.2015 (conguagli precedenti).....€ 7.608,79
- spese ordinarie annue di gestione immobile dal 16.06.2015 fino al 31.12.2015 (riparto consuntivo 2015/2016)€ 1.510,74

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**6.1. Conformità edilizia:**

- 6.1.1.** Richiesta per il rilascio di Licenza di Costruzione per n.1 fabbricato residenziale; richiesta presentata in data 23.06.1965, n. 469/65, prot. 1612, presidente
- 6.1.2.** Nulla osta per esecuzione dei lavori, rilasciato dal Comune di Ossonà in data 02.07.1965, prot. 469/777
- 6.1.3.** Collaudo delle opere strutturali, a firma in data 28.06.1966
- 6.1.4.** Domanda del Permesso di Abitabilità, presentata in data 30.09.1966 effettuata
- 6.1.5.** Certificato di Abitabilità, rilasciato dal Comune di Ossonà in data 20.12.1966, prot. 469/1724.

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

- Richiesta per il rilascio di Licenza di costruzione del 23.06.1965, n. 469, prot. 1612
- Nulla osta per esecuzione dei lavori del 02.07.1965, prot. 469/777
- Collaudo delle opere strutturali del 28.06.1966
- Domanda del Permesso di Abitabilità del 28.06.1966
- Certificato di Abitabilità del 20.12.1966, prot. 469/1724.

6.1.6. 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 Ossonà, ossia la Licenza di Costruzione n.469/65, presentata in data 23.06.1965.

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:**Appartamento (A/3)**

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio
Zona dell'immobile:	Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (Art. 33)
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. 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 14 ottobre 2010 dal quale risulta che l'immobile pignorato è in classe G. Si riporta all'allegato n.13 quanto fornito dal CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale.

7.2. Attuali proprietari:

proprietari per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a firma del [redacted] stipulato in data 28.06.2006 n. [redacted] di repertorio e [redacted] di raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 07.07.2006 ai nn. [redacted].

Riferito a unità negoziale n.1 composta da:

- Immobile n. 1 sito in Comune di Ossona (MI), al foglio 1, mappale 90, sub. 708, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, via XXV Aprile, piani P3 – S1.

7.3. Precedenti proprietari (nel ventennio):

proprietari per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a firma del [redacted] (notaio in Rho) stipulato in data 16.01.1995 n. [redacted] di repertorio, registrato a Rho atti pubblici in data 19.01.1995 al n. [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 10.02.1995 ai nn. [redacted]. Riferito limitatamente a corpo unico.

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà [redacted] in forza di scrittura privata a firma del [redacted] (notaio in Rho) stipulato in data 02.08.1993 n. [redacted] di repertorio, registrato a Rho atti pubblici in data 03.08.1993 al n. [redacted].

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Ossona (MI) in via XXV Aprile, 27. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno al piano terzo oltre cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **103,32** circa.

Intestazione:

Descrizione:

Comune di Ossona (MI), Fg. n. 1, Mapp. n. 90, Sub. 708, Cat A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 89 mq – totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 284,05, Via XXV Aprile, piano 3-S1.

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

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

Parti comuni, cortile interno verso la via XXV aprile, cortile interno, cortile interno.

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

Parti comuni, altra proprietà, cortile interno, altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 1965.

L'unità immobiliare per quanto concerne i locali ad abitazione, ha un'altezza interna di circa 2,80 m, la cantina ha un'altezza interna di circa 2,34 m.

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

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: travi rovesce in cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solaio (struttura):</i>	Tipologia: pannelli prefabbricati con travetti. Condizioni: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: tavolati esterni in doppio tavolato con intercapedine, con finitura in laterizio faccia a vista. Condizioni: buono stato di conservazione delle facciate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Balconi (struttura):</i>	Tipologia: cemento armato completati da parapetto metallico ad elementi verticali verniciati color marrone. Condizioni: scarso 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: discrete. Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: serramenti a battente in ferro color bianco con vetro singolo. Protezioni esterne: persiane in pvc color grigio chiaro. Condizioni: scarse. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo tipo perlino grigio e pianerottoli rivestiti con palladiana, completate da parapetto ad elementi verticali color marrone e corrimano in legno colore naturale. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: portone in ferro e vetro, color marrone Condizioni: scarse. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Porta di ingresso all'unità immobiliare (componente edilizia):</i>	Tipologia: porta non blindata in legno color noce naturale Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte a battente cieche in legno color noce naturale e porte a battente 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 strollato 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, 15x15 cm fino ad h. 150 cm, nell'area cottura. Ubicazione: bagno Materiale: ceramica color sabbia 20x20 a tutta altezza. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ingresso, soggiorno, camera 1 Materiale: piastrelle in grès color grigio chiaro 20x20 cm. Ubicazione: cucina, camera 2 Materiale: piastrelle in grès color rosato 30x30 cm. Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle in ceramica color sabbia 20x20. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Impianti:

Antenna collettiva
(componente edilizia):

Tipologia: condominiale.
Condizione: funzionante.
Certificazione: non fornite.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Impianto antincendio
(componente edilizia):

Tipologia: non presente.
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 e scaldabagno.
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non fornite.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico
(impianto):

Tipologia: condominiale, sottotraccia, tensione: 220V.
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non fornite.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Tipologia: unità immobiliare, sottotraccia, tensione: 220V.
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non fornite.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura
(impianto):

Tipologia: condominiale.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico
(impianto):

Tipologia: cavo esterno corrente lungo la muratura.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico
(impianto):

Tipologia: audio.
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non fornite.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico
(impianto):

Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari (1 vasi, 1 lavabo, 1 bidet, 1 doccia).
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non fornite.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore
(impianto):

Tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento
(componente edilizia):

Tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico
(impianto):

Tipologia: riscaldamento centralizzato, radiatori in ghisa.
Condizioni: buone.
Certificazioni: non fornite.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Acqua calda sanitaria: Tipologia: a mezzo di scaldabagno a gas.
 Condizioni: buone.
 Certificazioni: non fornite.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Appartamento	87,90	1	87,90	Nord-Est/ Sud-Ovest	Buone
Balcone	5,80	0,30	1,74	Nord-Est	Buone
Piano seminterrato					
Cantina	9,62	0,25	2,40	Sud-Ovest	Discrete
Totale	103,32		92,04		
Totale	103,32Arr.		92,04Arr.		

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 similari 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 **1.100,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazioni

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2017),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2017)

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	92,04	€ 101.244,00	€ 101.244,00
TOTALE APPARTAMENTO				€ 101.244,00

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 € 5.062,20
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (01.01.2016 – 30.10.2017):
per quota 1/1 dell'intero immobile € 4.337,01
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali fino al 31.12.2015:
per quota 1/1 dell'intero immobile € 9.119,53
- Spese per cancellazione vincoli e oneri giudiziari (ipoteca in rinnovazione, ipoteche giudiziali, domande giudiziali, atti tra vivi, legale e pignoramento) € 3.261,00
- 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 non risulta divisibile in ulteriori unità immobiliari.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 78.228,26
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero"	€ 78.228,26
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato"	€ 54.759,78

Il C.T.U.
Arch. Barbara Pighi



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1:** Scheda presentazione immobile
- ALLEGATO 2:** Rilievo aerofogrammetrico
- ALLEGATO 3:** Rilievo fotografico generale (Ottobre 2017)
- ALLEGATO 4:** Visure e scheda catastale
- ALLEGATO 5:** Contratto di compravendita – Contratto di locazione
- 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 cumulativo e certificato di stato libero
- ALLEGATO 10:** Atti di fabbrica
- ALLEGATO 11:** Rilievo immobile
- ALLEGATO 12:** Documentazione fornita dall'amministratore
- ALLEGATO 13:** Attestato di Prestazione Energetica
- ALLEGATO 14:** Quotazioni immobiliari