

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buggiate**

contro:

N° Gen. Rep. **229/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/11/2021 ore 11

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vincenzo Monti 12 – Inveruno - (MI) - 20001

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 16, particella 605, subalterno 701

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 16, particella 605, subalterno 2

2. Stato di possesso

Bene: Via Vincenzo Monti 12 – Inveruno - (MI) - 20001

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: LIBERO, occupato dagli esecutati e familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vincenzo Monti 12 – Inveruno - (MI) - 20001

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vincenzo Monti 12 – Inveruno - (MI) - 20001

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buggiate, sede a Busto Garolfo (MI), Via Manzoni 50, 20020 Busto Garolfo, c.f. 00688150150, p.iva 15240741007.

Creditori intervenuti:

- INTESA SAN PAOLO S.P.A., sede in Torino, Piazza San Carlo 156, 10121, c.f. 00799960158.

5. Comproprietari

Beni: Via Vincenzo Monti 12 – Inveruno - (MI) - 20001

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: ENTRAMBI ESECUTATI

-

per la quota
di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni cor.

la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con

6. Misure Penali

Beni: Via Vincenzo Monti 12 – Inveruno - (MI) - 20001

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vincenzo Monti 12 – Inveruno - (MI) - 20001

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Vincenzo Monti 12 – Inveruno - (MI) - 20001

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 320.500,00

Prezzo da occupato: € 240.400,00 (detrazione del 25%)

Beni in Inveruno (MI)
Via Vincenzo Monti 12

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

- Abitazione in villini [A7] sito in Inveruno (MI) CAP: 20001, Via Vincenzo Monti 12
- Autorimessa [C6] sito in Inveruno (MI) CAP: 20001, Via Vincenzo Monti 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

- Residenza: Via Vincenzo Monti 12, Inveruno (MI)
- Stato Civile: stato coniugato con _____ regime di comunione legale dei beni.
- Data Matrimonio: coniugati a _____
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

1/2 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

- Residenza: Via Vincenzo Monti 12, Inveruno (MI)
- Stato Civile: stato coniugato con _____ regime di comunione legale dei beni.
- Data Matrimonio: coniugati a _____
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Villetta, foglio 16, particella 605, subalterno 701, indirizzo Via Vincenzo Monti SNC, piano S1-T-1-2, comune Inveruno (MI), categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 174 mq, totale escluse aree scoperte 165 mq, rendita € 805,67.
- Autorimessa, foglio 16, particella 605, subalterno 2, indirizzo Via Vincenzo Monti SNC, piano T, comune Inveruno (MI), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie 33 mq, rendita € 75,92.

Millesimi di proprietà di parti comuni: amministrazione condominiale assente.

Confini:

- A corpo (da nord in senso orario): mappale 452 e 457, mappale 607 e strada privata di cui al mappale 577, mappale 606, mappale 576 tutti del foglio 16.

Conformità catastale:

A seguito delle opportune verifiche sono emerse le seguenti difformità:

- a. assenza di numero civico,
- b. identificazione della cantina con subalterno separato dall'abitazione,
- c. presenza di locali al piano seminterrato sottostanti il locale box ad uso cantina,
- d. presenza di una tettoia sul lato ovest del fabbricato.
- e. Porzione di area cortilizia pertinenziale recintata in modo differente e adibita a posto auto oltre a posto auto sul retro della villetta.

Regolarizzabili mediante:

- Punto a: rettifica non onerosa della scheda catastale,
- Punti b - c: creazione di un nuovo subalterno per i locali cantina (categoria C2) mediante programma DOCFA, costo € 400,00 + € 50,00 di spese di registrazione, il tutto previa pratica di sanatoria.
- Punto d: creazione di un nuovo subalterno per la tettoia (categoria C7) mediante programma DOCFA, costo € 400,00 + € 50,00 di spese di registrazione, il tutto previa pratica di sanatoria.
- Punto e: creazione di due nuovi subalterni per i posti auto (categoria C6) mediante programma DOCFA, costo € 400,00 + € 50,00 di spese di registrazione per ciascun posto auto, il tutto previa pratica di sanatoria.

Oneri Totali: € 1.800,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel comune di Inveruno in Via Vincenzo Monti 12 in una zona residenziale frutto di lottizzazione del 2000.

Inveruno è un comune italiano di 8 509 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Il territorio comunale ha forma allungata orizzontalmente e confina a nord con Arconate e Busto Garolfo, a est con Casorezzo e Ossona, a sud con Ossona e Mesero e infine a ovest con Cuggiono. Il comune di Inveruno dispone di un'unica frazione, Furato. Morfologicamente, il territorio di Inveruno è caratterizzato dall'ambiente pianeggiante tipico della pianura padana, prevalentemente adatto a boschi o coltivazioni.

Il comune è collegato con i comuni del magentino, del legnanese e con Milano attraverso un servizio di autolinee gestito da Movibus. Fra il 1879 e il 1952 la località era servita dalla tranvia Milano-Castano Primo altresì nota con il soprannome di Gambadelegn. Attualmente la stazione ferroviaria più vicina inveruno è situata a Magenta e dista circa 5,4 km. I collegamenti stradali sono costituiti dalle strade provinciali n. 31, 3, 2, 171 e i collegamenti autostradali attraverso l'autostrada A4 al casello di Marcallo-Mesero oppure l'autostrada A8 con il casello di Legnano.

L'immobile è ubicato in una zona residenziale periferica rispetto al centro cittadino, quasi al confine con il comune di Mesero.

La zona centrale del comune, dove sono ubicate le principali attività commerciali, ricettive e i servizi di pubblica utilità distano circa un chilometro e, a pari distanza, si trova il centro cittadino del comune attiguo di Mesero, con analoghe dotazioni di servizi.

La villetta in oggetto di E.I. è stata edificata con un piano di lottizzazione assieme ad altre villette e il viale che conduce al quartiere residenziale è dotato di un parcheggio comunale piuttosto ampio. Le strade attorno alla zona sono strade urbane di quartiere a bassa percorrenza e non presentano problemi di traffico, l'unico viale ad alta percorrenza è ubicato a sud ed è costituito dalla strada provinciale 31 che confina con il comune di Mesero.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Magenta.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/industriali/commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: Bosco dei Cantoni, Oasi Verde, Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Attrazioni storiche: Chiesa Parrocchiale di San Martino vescovo, Il Lazzaretto, La Cappella di San Rocco, la Cappella Formenti, Palazzo Comunale – Villa Tanzi Mira.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Magenta 5,4 km, Autobus (linee 621, 622, 627, 636, 646) 600 m.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali di media/grande struttura (buoni), sufficiente numero di strutture mediche (buono), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/secondarie (buone), verde pubblico (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO

Occupato dagli esecutati con figli minori.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA

A favore di COMUNE DI INVERUNO, sede in Inveruno (MI), c.f. 01490870159;

Contro

A rogito di Notaio Fugazzola Mario di Legnano (MI) in data 27/06/2001 ai nn. 147136;
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/07/2001 ai nn. 81834/52284.

Oggetto: terreni su cui furono edificati i beni oggetto di esecuzione.

Ulteriori informazioni:

Si precisa che tra il comune di Inveruno, i signori

_____ nonché la società _____

_____ si e' convenuto e stipulato quanto segue: per la realizzazione della lottizzazione predetta i lottizzanti si sono impegnati per se', eredi, successori, futuri acquirenti degli immobili inerenti il p.l. indicato nella premessa dell'unito atto, ed aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare:

1) ad assumere a proprio carico i seguenti oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione:

a) la sede viaria evidenziata in grigio nella planimetria (tav. n.42/97-05 unita alla delibera di consiglio comunale in data 28 settembre 2000 n.40 allegata all'unito atto otto "b"), verra' costruita a cura e spese dei lottizzanti, come indicato nella tavola stessa di progetto e come descritto nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria (elab.n.9 unito alla delibera di consiglio comunale in data 28 settembre 2000 n.40 allegata all'unito atto sotto "b"). La sede viaria sara' mantenuta a cura e spese dei lottizzanti, loro eredi o aventi causa fino a che il comune non avra' effettuato i relativi collaudi delle opere urbanizzative realizzate dai richiedenti e non avra'

provveduto alla approvazione dei collaudi stessi. La sede viaria, così come risulta dagli allegati grafici (tav. n.42/97-02 e tav. n.42/97-05 unite alla delibera di consiglio comunale in data 28 settembre 2000 n.40 allegata sotto "b"), avrà larghezza di ml.8,00 per complessivi mq.500,98.

b) il parcheggio indicato nella planimetria tav. n.42/97-05 unita alla delibera di consiglio comunale in data 28 settembre 2000 n.40 allegata all'unito atto sotto "b", verrà costruito a cura e spese dei lottizzanti o aventi causa, con regolare massiciata e sovrastante posa di masselli prefabbricati di cls. Vibrocompresso monostrato colorato, completo di caditoie per le acque piovane. Gli spazi a verde indicati nella planimetria tav. n.42/97-05 unita alla delibera di consiglio comunale in data 28
(segue in allegato)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L., sede in Bergamo (BG), c.f. 00208220160;
Contro
 - _____ per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con _____
 - _____ per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con _____
 Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
 Importo ipoteca: € 155.000,00;
 Importo capitale: € 232.500,00;
 Durata: 20 anni;
 A rogito di Notaio Fugazzola Mario di Legnano (MI) in data 08/10/2002 ai nn. 153829;
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/10/2002 ai nn. 131454/30109.
 Oggetto: beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- Ipoteca volontaria attiva;
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., sede in Bergamo (BG), c.f. 03034840169;
Contro
 - _____ la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con _____
 - _____ c.f. _____ per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con _____
 - **DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:** _____ con sede a Inveruno, c.f. _____
 Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
 Importo ipoteca: € 350.000,00;
 Importo capitale: € 252.000,00;
 Durata: 15 anni;

A rogito di Notaio Pessina Vincenzo di Rho (MI) in data 21/11/2007 ai nn. 39646/12785;

Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 27/11/2007 ai nn. 177920/46930.

Oggetto: beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

- Ipoteca giudiziale;
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE, sede in Busto Garolfo (MI), c.f. 00688150150;
Contro
 - _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con _____
 - _____ per la quota di $\frac{1}{3}$ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con _____
- Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
 Importo ipoteca: € 150.000,00;
 Importo capitale: € 459.566,58;
 Pubblico Ufficiale Tribunale di Busto Arsizio (VA) in data 13/07/2020 ai nn. 1060;
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/11/2020 ai nn. 135283/24448.
 Oggetto: beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE, sede in Busto Garolfo (MI), c.f. 00688150150;
Contro
 - _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con _____
 - _____ per la quota di $\frac{1}{3}$ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con _____
- Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Milano in data 16/02/2021 ai nn. 2652
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/03/2021 ai nn. 30466/20337;
 Oggetto: beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non specificato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: amministrazione condominiale assente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //.

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: nessuna

Indice di prestazione energetica: nessuna

Note Indice di prestazione energetica: nessuno

Note su prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ per la quota intera del diritto di PROPRIETÀ.

- Dal 27/06/1985 al 20/06/2001.
- In forza di atto di compravendita a rogito notaio Bellino Luigi di Milano in data 27/06/1985 trascritto a Milano 2 il 09/07/1985 ai nn. 37144/28136.
- Contro:

per la quota di 1/3 ciascuno per il diritto di proprietà in regime di bene personale.

- Oggetto: terreni su cui furono edificati gli immobili oggetto della presente E.I.

Note: atto ante ventennio

Titolare/Proprietario:

- Dal 20/06/2001 al 08/10/2002.
- In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fugazzola Mario di Legnano (MI) in data 20/06/2001 al. 147035, trascritto a Milano 2 il 13/07/2001 ai nn. 76426/49090.
- Contro:

- Ulteriori informazioni:

*Si precisa che il signor _____ omiciliato a _____
_____ editore, codice fiscal _____, proprie-*

*tario e titolare della impresa individuale _____
via Petrarca _____ partita iva _____ nel trascrivendo titolo si faceva riferimento alle ragioni, azioni, servitu' attive e passive inerenti ed incombenti, e segnatamente ai patti, diritti ed obblighi di cui aitoli di provenienza. È compreso nella vendita sedime di strada vicinale privata, mai inserita nei beni demaniali, da lungo tempo dismessa, e frazionata come da autorizzazione rilasciata dal comune di Inveruno in data 10 maggio 2001 (allegato all'unito atto sotto "c"), in catasto distinto come segue: foglio 16 - mappale 582 - della superficie catastale di metri quadrati 20 - relit. strad.*

Titolare/Proprietario:

- _____ r la quota intera del diritto di PROPRIETÀ.
- Dal 20/06/2001 al 08/10/2002.
 - In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fugazzola Mario di Legnano (MI) in data 20/06/2001 al. 147035. trascritto a Milano 2 il 13/07/2001 ai nn. 76426/49090.
 - Contro: _____

_____ a quota di 1/3 ciascuno per il diritto di proprietà in regime di bene personale.

- Ulteriori informazioni:
Nel trascrivendo titolo si faceva riferimento alle ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed incumbenti, e segnatamente ai patti, diritti ed obblighi di cui ai titoli di provenienza. È compreso nella vendita sedime di strada vicinale privata, mai inserita nei beni demaniali, da lungo tempo dismessa, e frazionata come da autorizzazione rilasciata dal comune di Inveruno in data 10 maggio 2001, in catasto distinto come segue: foglio 16 – mappale 583 - della superficie catastale di metri quadrati 55 - relit.strad. si precisa che il signor Baraterio Gian Carlo o Giancarlo, nato ad Inveruno il giorno 11 novembre 1944, domiciliato ad Inveruno, via Silvio Pellico n.12, imprenditore, codice fiscale brt gcr 44s11 e313a e' anche identificato come Baraterio Gian Carlo o Giancarlo.

Titolare/Proprietario:

_____ per la quota di ½ ciascuno del diritto di PROPRIETÀ.

- Dal 08/10/2002 ad oggi.
- In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fugazzola Mario di Legnano (MI) in data 08/10/2002 trascritto a Milano 2 il 23/10/202 ai nn. 131453/76487.
- Contro _____

- Ulteriori informazioni:
Si precisa che l'unità negoziale di cui al progressivo 1.1 occupa i piani t/1/2/s1. Alle porzioni immobiliari meglio descritte nell'unito atto compete il diritto alla proporzionale quota di comproprietà della strada privata di accesso in catasto distinta col mappale 577 (cinquecentosettantasette), foglio 16 (sedici), comune a tutti i fabbricati di compendio del complesso immobiliare (mappali 605, 606, 607 e 608 foglio 16). Nel trascrivendo titolo si faceva riferimento alle ragioni, azioni, servitù attive e passive (apparenti e non apparenti) inerenti ed incumbenti, ai patti, diritti ed obblighi di cui ai titoli di provenienza, e segnatamente ai patti, diritti, obblighi ed oneri portati dalla convenzione di cui all'atto in data 27 giugno 2001 n.147136/15564 di repertorio a rogito dr.Mario Fugazzola, notaio in Legnano, che qui si hanno per integralmente trascritti e riportati, e che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare per quanto ancora attuali.

Patti speciali:

- 1) *La strada privata di accesso, in catasto distinta col mappale 577 foglio 16, nonché i cancelli di ingresso pedonale e carraio, i citofoni, i casellari postali e l'impianto di illuminazione, sono comuni a tutti i fabbricati insistenti sui mappali 605, 606, 607 e 608 foglio 16. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei suddetti enticomuni, come pure quelle relative ai vani di alloggiamento dei contatori enel e gas-metano, saranno ripartite fra i quattro proprietari dei fabbricati stessi in parti uguali. Gli enti comuni sopracitati potranno essere modificati solo col consenso di tutti i proprietari. È fatto espresso divieto di parcheggiare, anche temporaneamente, autoveicoli, motocicli*

e quant'altro, come pure di depositare merci ed oggetti di qualsiasi tipo negli spazi di proprietà ad uso comune, se non per il tempo strettamente necessario per le operazioni di carico e scarico.

- 2) Nel sottosuolo della strada privata al mappale 577 foglio 16 (comune a tutti i fabbricati insistenti sui mappali 605, 606, 607 e 608 foglio 16) sono interrati tubazioni e cavi relativi ai servizi tecnologici essenziali ai fabbricati stessi (scarichi fognari, acqua, luce, gas metano, telefono e quant'altro). Le spese di pulizia nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria del tronco di fognatura comune a tutti i fabbricati insistenti sui mappali 605, 606, 607 e 608 foglio 16, saranno a carico dei proprietari dei fabbricati stessi in parti uguali fra loro, mentre le spese di pulizia, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria dei collettori di collegamento al tronco principale, saranno a carico dei singoli proprietari che ne usufruiscono, ovvero di alcuni di essi in parti uguali, qualunque sia il punto di intervento, qualora i detti collettori fossero di uso comune a più proprietari.
- 3) Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pietre poste in opera in aderenza al muro di recinzione dell'alloggiamento dei contatori, dei citofoni e dei casellari postali, ed insistenti sul mappale 608 foglio 16, saranno esclusivamente a carico dei proprietari del suddetto mappale 608 foglio 16.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 147136 di rep., n. 15564 di racc.

Tipo pratica: Piano di Lottizzazione Residenziale

Oggetto: Piano di Lottizzazione Residenziale a seguito di convenzione con il comune di Inveruno, approvazione con deliberazione del C.C. n.4 del 01/02/2001.

Presentazione in data: Registrato a Legnano il 17/07/2001, serie 1 n. 1631

Agibilità/abitabilità: //

Numero pratica: n. 98/01, prot. N. 7949/01

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: Costruzione di abitazioni familiari, boxes e recinzioni in Via Monti. Convenzionamento urbanistico delibera C.C. n. 04 del 01/02/2001

Presentazione in data: 23/07/2001

Agibilità/abitabilità: Certificato di agibilità prot. 8364 del 04/08/2003

Numero pratica: n. 30/02, prot. N. 3530;

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - L.R. 19/11/1999 n.22

Oggetto: Varianti alla concessione n. 98/01

Presentazione in data: 21/03/2002;

Agibilità/abitabilità: Certificato di agibilità prot. 8364 del 04/08/2003

Numero pratica: n. 121/02, prot. N. 8477;

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - L.R. 19/11/1999 n.22

Oggetto: Varianti alla concessione n. 98/01 e alla DIA 30/02

Presentazione in data: 18/07/2002;

Agibilità/abitabilità: Certificato di agibilità prot. 8364 del 04/08/2003

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

A seguito delle verifiche presso gli uffici tecnici del comune di Inveruno sono state riscontrate le

seguenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia asseverata:

- Presenza di locali al piano seminterrato sottostanti il locale box ad uso cantina.
- Al piano seminterrato i locali cantina senza permanenza di persone sono utilizzati come taverna con presenza di arredo da cucina, lavello, forno elettrico ed elettrodomestici vari.
- Presenza di una tettoia sul lato ovest del fabbricato.
- Porzione di area cortilizia pertinenziale recintata in modo differente e adibita a posto auto.

Regolarizzabile mediante:

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

- Le superfici del piano seminterrato ricavate al disotto dell'autorimessa non hanno requisiti di abitabilità e per tanto non creano aumento di slp come indicato all'art. 5 delle norme tecniche del comune di Inveruno. Per sanare l'abuso è sufficiente una pratica in sanatoria.
- Al piano seminterrato sono ubicati locali senza permanenza di persone, ad esclusione del bagno, e per tale motivo le attività svolte devono essere adeguate a tale requisito. Per tale motivo non è possibile sanare la difformità ma devono essere rimossi gli elettrodomestici che consentono la destinazione d'uso di cucina, come il forno elettrico.
- La superficie coperta ammissibile all'epoca della concessione edilizia 98/01 era il 40% della superficie fondiaria e pari a 665,06 mq. La superficie coperta dai villini costruiti all'epoca era pari a 192,60 mq per i villini di tipologia A e a 303,06 mq per i villini di tipologia B per tanto c'era un residuo complessivo di superficie coperta pari a 169,40 mq. Oggi gli indici relativi al rapporto di copertura secondo l'attuale PGT prevedono un rapporto di copertura pari al 35% quindi assumendo la medesima superficie fondiaria di 1662,65 mq con un rapporto di copertura del 35%, la superficie ammessa è pari a 581,92 mq. Escludendo le superfici coperte dei villini di tipologia A e B risulta un residuo di 86,27 mq. La superficie coperta dalla tettoia costruita senza titolo abilitativo è di 24 mq e per tanto inferiore alla superficie consentita e sanabile.
- Regolarizzabile tramite pratica in sanatoria per modifiche di parti esterne.

Costo opere:

- Rimozione degli elettrodomestici per uso cucina. Non si considera alcun costo in quanto gli elettrodomestici da rimuovere possono essere spostati direttamente dal proprietario.
- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne ed esterne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.500,00 oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria, oltre alla sanzione pari a € 1000,00.

Oneri Totali: € 2.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.20 in data 08/04/2017
Zona omogenea:	TUC (Tessuto Urbano Consolidato) Ambiti Prevalentemente Residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	8 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Inveruno in Via Vincenzo Monti 12 ed è costituita da villetta unifamiliare (parte di fabbricato bifamiliare) libera su tre lati oltre a box, posti auto e area cortilizia pertinenziale.

L'accesso alla villa avviene da strada privata che diparte da Via Vincenzo Monti 12, in catasto distinta con mappale 577 fg. 16, superando un cancello carraio e pedonale che delimitano il lotto. Il complesso edilizio è costituito da diverse ville, frutto di un piano di lottizzazione del 2001.

La villa in oggetto ha un'ampia porzione di area cortilizia pertinenziale recintata da un muro di confine in blocchi di cemento e cancellata. Gli accessi sono costituiti da un cancello pedonale e due cancelli carrai che conducono rispettivamente al box e ad un posto auto all'aperto, tutti con apertura automatica ad eccezione del cancello che conduce al posto auto che ha invece apertura manuale.

La villetta ha struttura in cemento armato con rivestimento in mattone faccia vista, cordolo a terra in pietra e balconi in cemento a vista. La copertura è in legno con manto in tegole portoghesi. I serramenti e persiane sono in legno tinto noce con doppio vetro, soglie e davanzali in serizzo.

La parte esterna è tratta in parte a verde con piantumazioni di siepi e piante a basso fusto; i camminamenti sono in pietra granito mentre le porzioni carrabili sono in autobloccanti.

L'immobile si sviluppa su diversi livelli, al piano terra il box auto, al piano rialzato la zona giorno, al piano primo la zona notte, un piano sottotetto e un seminterrato con locali senza permanenza di persone.

L'immobile è accessibile dal portoncino blindato è abitato e completamente arredato, i locali sono così suddivisi: al piano rialzato sono presenti l'ingresso principale collegato direttamente al soggiorno con un bel camino, una cucina a vista, un bagno con antibagno e un piccolo ripostiglio. Una scala collega tutti i piani e conduce al piano primo in cui sono presenti tre camere e un bagno. Il piano sottotetto è un unico locale con altezza media ponderale inferiore al limite consentito per renderlo abitabile. Dal piano rialzato attraverso una prima rampa di scale si raggiunge il box e scendendo un altro livello si raggiunge il piano seminterrato in cui sono presenti i seguenti locali: "taverna", cantine, centrale termica, lavanderia e bagno.

Dalla cucina si accede ad un'area aperta ma coperta da una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera. Al piano primo sono presenti due balconi esposti rispettivamente a est e a ovest, accessibili dalle camere e una loggia anch'essa accessibile dalla camera 3.

L'immobile è dotato di impianto citofonico audio/video funzionante, l'impianto di riscaldamento è autonomo per riscaldamento e acqua calda sanitaria, la caldaia è ubicata in apposito locale. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da radiatori in alluminio e termoarredi, dotati di valvole termostatiche, sulle pareti perimetrali.

La pavimentazione della zona giorno e seminterrato è in gres porcellanato, la zona notte e il piano sottotetto è in parquet noce. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata con altezza superiore a 1,80 m. I tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e tinteggiati di bianco e colori pastello. I plafoni sono intonacati a civile e imbiancati.

La cucina nella parte di parete attrezzata ha rivestimenti parietali in piastrelline 10 x 10 di ceramica.

La cantina ubicata al disotto del box è un locale non presente in planimetria con finiture a civile: pavimento in gres e pareti intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile è in oltre dotato di impianto di raffrescamento con split ubicati nei locali soggiorno e camere e di

impianto di irrigazione.

Il box doppio ha due serrande basculanti con apertura automatizzata, punto luce interno, pavimento in gres e pareti intonacate e tinteggiate.

Complessivamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione molto buone.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 22/07/2021)

LOCALI ABITABILI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.R.	Ingresso/soggiorno	25	nord-est	molto buone
P.R.	Cucina	13,53	ovest	molto buone
P.R.	Antibagno	0,95	nessuna	molto buone
P.R.	Bagno	1,30	nord-est	molto buone
P.R.	Ripostiglio	1,04	nessuna	molto buone
P.R.	Bagno	1,30	nord-est	molto buone
P.1	Camera 1	15,95	est	molto buone
P.1	Camera 2	12,60	ovest	molto buone
P.1	Camera 3	13,68	est-ovest	molto buone
P.1	Bagno	5,18	est	molto buone
P.S.	Lavanderia	4	nessuna	buone
P.S.	Bagno	3,90	est	buone
	Vano scala	10	ovest	buone
P.1	TOTALE	108,43		molto buone

- Altezza media locali PR – P1: h 2,80 camera n.3 h 2,70

LOCALI NON ABITABILI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.S.	Cantine	60	nord	buone
P.S.	Centrale Termica	5,33	nord	buone
P.Stt	Sottotetto	40,90	est-ovest	molto buone

- Altezza media locali PS: h 2,45; seconda cantina h 2,30
- Altezza media ponderale locali P. Sottotetto: h 2,16

a.	<u>Superficie netta calpestabile abitabile</u>	mq	108,43
b.	<u>Superficie netta calpestabile non abitabile (P.S.)</u>	mq	65,33
c.	<u>Superficie netta calpestabile non abitabile (P.S.tt)</u>	mq	40,90
d.	<u>Superficie netta calpestabile box (sub. 2)</u>	mq	30

e. Superficie lorda abitabile:		mq	129,82
f. Superficie lorda non abitabile (P.S.):	mq 90,60 x 0,50	mq	45,30
g. Superficie lorda non abitabile (P.Sottotetto):	mq 46,17 x 0,50	mq	23,09
h. Superficie portico:	mq 24 x 0,35 =	mq	8,40
i. Superficie balconi:	mq 19,34 x 0,30 =	mq	5,80
j. Superficie loggia:	mq 12,48 x 0,35 =	mq	4,37
k. Superficie lorda box (sub. 2):	mq 33 x 0,70 =	mq	23,10
l. Superficie posti auto scoperti:	mq 58,50 x 0,20 =	mq	11,70
m. Superficie arrea cortilizia:	mq 166,83 di cui (mq 100,00 x 0,1) + (mq 66,83 x 0,02) =	mq	11,34
✓ Superficie Commerciale complessiva (e+f+g+h+i+j+k+l+m)		mq	262,91
✓ Arrotondamento		mq	263

1. Quota e tipologia del diritto

a proprietà

- Residenza: Via Vincenzo Monti 12, Inveruno (MI)
- Stato Civile: stato coniugato con _____ regime di comunione legale dei beni.
- Data Matrimonio: coniugati a _____
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

1 - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: _____
- Residenza: Via Vincenzo Monti 12, Inveruno (MI)
- Stato Civile: stato coniugato con _____ regime di comunione legale dei beni.
- Data Matrimonio: coniugati a _____
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **263**

E' posto al piano: rialzato, primo, sottotetto, seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza interna media di: h P.R. e P1 2,80 m; h P.S. 2,45 m; hmp P.Sottotetto 2,16 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (2 abitabili e un sottotetto), seminterrati n.1.

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole portighesi coibentazione: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Muratura esterna	materiale: tamponamento con doppia muratura, isolante, mattone faccia a vista e cordolo a terra in pietra condizioni: ottime
Scale	posizione: doppia rampa rivestimento: granito condizioni: buone
Ascensore	assente.
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello carrabile principale	tipologia: doppia anta a battente, apertura automatica materiale: ferro preverniciato condizioni: buone
Cancello carrabile posto auto	tipologia: doppia anta a battente, apertura manuale materiale: ferro preverniciato condizioni: buone
Cancello pedonale	tipologia: anta singola a battente, apertura automatica materiale: ferro preverniciato condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri esterni materiale protezione: legno tinto noce condizioni: buone - Note: Serramento con vetro doppio
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: legno tamburato con sopraluce accessori: ferramenta tradizionale condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: battente e scorrevole interno muro materiale: legno tamburato condizioni: buone
Murature	materiale: forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati condizioni: buone.
Pavim. Esterna	materiale: camminamenti e portico in pietra, aree verdi condizioni: buone

Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato zona giorno e P.S., parquet noce zona notte e P. Sottotetto condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati condizioni: buoni
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica smaltata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: allegata alle pratiche di agibilità
Citofonico	tipologia: audio video condizioni: funzionante conformità: allegata alle pratiche di agibilità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: allegata alle pratiche di agibilità
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: fognatura recapito: collettore o rete comunale condizioni: allegata alle pratiche di agibilità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in materiale non verificabile condizioni: buone conformità: allegata alle pratiche di agibilità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: allegata alle pratiche di agibilità
Telefonico	tipologia: predisposizione condizioni: non verificabile

Termico	tipologia: autonomo, caldaia Immergas alimentazione: metano rete di distribuzione: sconosciuta diffusori: radiatori in alluminio condizioni: funzionante conformità: allegata alle pratiche di agibilità - Note: acqua calda sanitaria autonoma fornita dalla medesima caldaia ubicata in apposito locale.
Climatizzazione	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: sconosciuta diffusori: split condizioni: funzionante conformità: non verificabile.
Irrigazione	tipologia: a pioggia condizioni: funzionante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente custode giudiziario, in data 22 Luglio 2021.

A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- <i>Superficie netta calpestabile abitabile</i>	<i>mq</i>	<i>108,43</i>
- <i>Superficie netta calpestabile non abitabile (P.S.)</i>	<i>mq</i>	<i>65,33</i>
- <i>Superficie netta calpestabile non abitabile (P.S.tt)</i>	<i>mq</i>	<i>40,90</i>
- <i>Superficie netta calpestabile box (sub. 2)</i>	<i>mq</i>	<i>30</i>
- Superficie lorda abitabile:	mq	129,82
- Superficie lorda non abitabile (P.S.):	mq	90,60
- Superficie lorda non abitabile (P.Sottotetto):	mq	46,17
- Superficie portico:	mq	24
- Superficie balconi:	mq	19,34
- Superficie loggia:	mq	12,48
- Superficie lorda box (sub. 2):	mq	33
- Superficie posti auto scoperti:	mq	58,50
- Superficie arrea cortilizia:	mq	166,83

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

- Superficie lorda abitabile:	mq 129,82 x 1	mq	129,82
- Superficie lorda non abitabile (P.S.):	mq 90,60 x 0,50	mq	45,30
- Superficie lorda non abitabile (P.Sottotetto):	mq 46,17 x 0,50	mq	23,09
- Superficie portico:	mq 24 x 0,35 =	mq	8,40
- Superficie balconi:	mq 19,34 x 0,30 =	mq	5,80
- Superficie loggia:	mq 12,48 x 0,35 =	mq	4,37
- Superficie lorda box (sub. 2):	mq 33 x 0,70 =	mq	23,10
- Superficie posti auto scoperti:	mq 58,50 x 0,20 =	mq	11,70
- Superficie arrea cortilizia:	mq 166,83 di cui (mq 100,00 x 0,1) + (mq 66,83 x 0,02) =	mq	11,34

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 262,91 mq arrotondata a 263 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	Sup. convenzionale	263	1,00	263

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - semestre 1

Zona: D1

Tipologia: Ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 1.200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.550

Accessori:

A.1 Box e posti auto

Valore a corpo: € 0.

Calcolati raggugiando la superficie lorda con gli opportuni indici.**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico: SI

Impianto a norma: SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ ALLEGATE ALL'AGIBILITÀ

Impianto citofonico:

Esiste impianto citofonico: SI

Epoca di realizzazione/adequamento: 2002

Impianto a norma: SI

Esiste la dichiarazione di conformità: CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ ALLEGATE ALL'AGIBILITÀ

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: AUTONOMO

Stato impianto: FUNZIONANTE

Potenza nominale: SCONOSCIUTA

Epoca di realizzazione/adeguamento: LIBRETTO NON FORNITO

Impianto a norma: SI

Dichiarazione di conformità: CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ ALLEGATE ALL'AGIBILITÀ

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento e climatizzazione: SI

Stato impianto: FUNZIONANTE

Dichiarazione di conformità: CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ ALLEGATE ALL'AGIBILITÀ

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio: NO

Non esiste certificato prevenzione incendi: NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi: NO

Esistenza di carri ponte: NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: NO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Divisibilità: NON DIVISIBILE

L'unità abitativa non è divisibile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Inveruno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Uffici del registro di Milano 2;
Ufficio tecnico di Inveruno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2021;
- b) Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Milano con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq)

- a) 1.200,00 €/mq – 1.550,00 €/mq Ville e villini in stato conservativo normale;
- b) 1.237,77 €/mq – 1.515,48 €/mq Ville e villini;
- c) 1.144,00 €/mq – 1.360,00 €/mq Ville;

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione.

Premesso ciò si deve tenere conto che l'immobile oggetto di E.I. ubicato in una zona periferica di Inveruno in un quartiere residenziale frutto di una lottizzazione del 2001. La zona è molto tranquilla e ben costruita tuttavia non essendo una zona centrale necessita di mezzi di trasporto privato per poter raggiungere i servizi di pubblica utilità.

La villetta ha un'ottima distribuzione interna, finiture di pregio in buono stato manutentivo e locali accessori ben sfruttati. L'area cortilizia esterna è ben gestita.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili attraverso pratiche in sanatoria, aggiornamento catastale e piccoli interventi.

Le criticità sono costituite dall'ubicazione a causa della lontananza dalle attività commerciali e dall'assenza dell'utilizzo di tecnologie ecosostenibili che, viste le caratteristiche del bene, potrebbero essere meglio sfruttate.

La sottoscritta, tenuto conto dei parametri economici individuati, identifica come più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati la cui media risulta 1.334,00 €/mq arrotondando il valore unitario a 1.300,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	263,00	€ 1.300,00	€ 341.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 341.900,00
arrotondamento detrazione			€ 00,00
spese condominiali detrazione			€ 0,00
Valore corpo			€ 341.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 341.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 341.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ville e villini [A7]	263,00	€ 341.900,00	€ 341.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 17.095,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (sanatoria per opere interne ed esterne oltre ad aggiornamento catastale): € 4.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € 320.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arr.): € 240.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arr.): € 320.500,00

Allegati

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di compravendita
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Convenzione urbanistica
- K. Certificato di pendenze

Data generazione:
22/10/2021

L'Esperto alla stima
Beatrice Vezzosi

