
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ARAGORN NPL 2018 S.R.L.** e per essa Credito Fondiario S.p.A.

contro: 1

N° Gen. Rep. **257/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 9 gennaio 2020, ore 11.30.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO
- TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090, via Papa Giovanni XXIII n. 31,

Esperto alla stima: Ing. Claudio Stefanati
Codice fiscale: STFCLD57P03F205C
Studio in: Via Rucellai Bernardo 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: steclaudio@yahoo.it
Pec: claudio.stefanati@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

- 1) **PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE** - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090
 2) **BOX** - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap.20090
 3) **BOX** - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap.20090
 4) **DEPOSITO** - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap.20090

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

N. 1

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE
 - **Categoria:** ABITAZIONE IN VILLA [A8]
 - **Dati Catastali:** foglio 7, particella 514, subalterno 501

N. 2

Corpo: BOX
 - **Categoria:** BOX [C6]
 - **Dati Catastali:** foglio 7, particella 514, subalterno 504

N. 3

Corpo: BOX
 - **Categoria:** AUTORIMESSE, BOX [C6]
 - **Dati Catastali:** foglio 7, particella 514, subalterno 505

N. 4

Corpo: DEPOSITO
 - **Categoria:** MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO [C2]
 - **Dati Catastali:** foglio 7, particella 514, subalterno 506

2. Stato di possesso

Beni:

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO
 - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090
Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX e N. 1 DEPOSITO
Possesso: Occupati dal Debitore e dai suoi familiari e, parzialmente, dalla sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED], residente a [REDACTED], in via [REDACTED], in forza di Contratto di Comodato Gratuito stipulato in data 02/03/2017 con il Sig. [REDACTED], ovvero l'Esecutato.

Nota:

l'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di eventuali contratti locativi relativi alle unità immobiliari pignorate, in data 04/12/2019 ha comunicato che, "esperite le opportune ricerche, in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati dal Sig. [REDACTED] in qualità di dante causa" (si allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti:

Beni:

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Creditori Iscritti:

- ARAGORN NPL 2018 S.R.L. e per essa Credito Fondiario S.p.A. in qualità di Procedente

5.

Comproprietari

Beni:

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni:

Lotto: 001 - - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni:

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni:

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Prezzo da libero: € 1.940.000,00

Prezzo da occupato: € 1.551.000,00

Beni in **TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)**, via Papa Giovanni XXIII n. 31

Lotto 001: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX e N. 1 DEPOSITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in **TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)** via Papa Giovanni XXIII n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di n. 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - nato a Milano il - Residenza: Trezzano Sul Naviglio, via Papa Giovanni XXIII n. 31.

Stato Civile: libero.

Nota: si precisa che alla data di acquisto del terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili staggiti il sig. [redacted] risultava coniugato con la sig.ra [redacted] per matrimonio contratto in data [redacted] regime di separazione dei beni giusto atto a rogito del Notaio Lulli Settimio in data 27/05/1981, rep. N. 36922/16108.

Stato civile attuale: libero.

Regime Patrimoniale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]; proprietà per 1/1

- PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

foglio 7, particella 514, subalterno 501, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 31, piano T-1-2-S1, comune TREZZANO SUL NAVIGLIO, categoria A/8, classe 2, consistenza 20 VANI, superficie catastale totale 602 mq, Totale escluse aree scoperte 602 mq, rendita € 3.460,26.

Derivante da: VARIAZIONE del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- BOX

foglio 7, particella 514, subalterno 504, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 31, piano S1, comune TREZZANO SUL NAVIGLIO, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, Superficie Catastale totale 36 mq, rendita € 94,82

Derivante da: VARIAZIONE del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- BOX

foglio 7, particella 514, subalterno 505, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 31, piano S1, comune TREZZANO SUL NAVIGLIO, categoria C/6, classe 3, consistenza 45 mq, Superficie Catastale totale 45 mq, rendita € 118,53

Derivante da: VARIAZIONE del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- DEPOSITO

foglio 7, particella 514, subalterno 506, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 31, piano S1, co-

mune TREZZANO SUL NAVIGLIO, categoria C/2, classe 3, consistenza 56 mq, Superficie Catastale totale 56 mq, rendita € 109,90

Derivante da: VARIAZIONE del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 550.

CONFINI da Nord in senso orario:

- della cucina, camera, bagno, e ripostiglio al piano seminterrato: parti comuni su due lati, proprietà di terzi su due lati;
- della stireria, locale di sgombero, stenditoio, lavatoio, bagno e ripostiglio al piano seminterrato e dei locali al piano rialzato e primo: parti comuni su tre lati e proprietà di terzi sul restante lato;
- del locale ad uso stenditoio al piano secondo sottotetto: proprietà di terzi, stessa proprietà, e ancora proprietà di terzi;
- dei due boxes e del locale deposito attrezzi: cortile comune, box di proprietà di terzi, cortile comune, stessa proprietà.

Conformità catastale: no.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si evidenziano le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali:

- al piano interrato non è stata realizzata la parete divisoria tra il box identificato catastalmente con il subalterno 504 e l'attiguo locale adibito a "deposito attrezzi" identificato catastalmente con il subalterno 506
- al piano interrato non è stata realizzata la parete divisoria tra il box identificato catastalmente con il subalterno 505 e l'attiguo locale adibito a "deposito attrezzi" identificato catastalmente con il subalterno 506
- al piano interrato non è stato realizzato il vano d'ingresso che dà l'accesso all'appartamento adibito ad uso abitazione per il custode
- l'altezza interna del piano sottotetto indicata sulla planimetria catastale è pari a 2,7 m., mentre nello stato di fatto risulta variabile in quanto il solaio di copertura risulta a falde inclinate
- al piano primo non sono stati realizzati i tavolati che dividono i terrazzi di pertinenza della villa bifamiliare in oggetto da quelli adiacenti di pertinenza di altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di progetto di cui il costo è quantificato al cap. 7.1 della presente relazione, ed aggiornamento della planimetria catastale del sub 501 per migliore identificazione grafica.

Costo aggiornamento planimetria catastale: € 800,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è ubicata in posizione periferica di Trezzano Sul Naviglio ed in una zona immersa nel verde, a due passi dal Parco del Centenario e a pochi minuti dal centro paese; l'area presenta un'edilizia a misura di famiglia con presenza prevalentemente di costruzioni a bassa intensità edificativa, ed è posta all'interno di un complesso immobiliare composto da ville e villini di pregio.

Trezzano Sul Naviglio è ubicata in posizione sud-ovest del capoluogo lombardo e dista in linea d'aria circa 11 km dal centro di Milano, 3 km circa dai paesi di Corsico, Gaggiano e Cesano Boscone, 4 km circa dal Comune di Settimo Milanese e 5 km dal Comune di Assago; risulta facilmente raggiungibile da Milano (zona Ovest), da via Foppa e da via Lorenteggio che si innesta nella Strada Statale Nuova Vigevanese, importante arteria a forte flusso veicolare giornaliero.

E' possibile raggiungere il Comune di Trezzano Sul Naviglio in auto dalla tangenziale A50 (uscita 5 di Vigevano-Milano Lorenteggio), distante dalla zona circa 1,5 km, che più a nord si innesta con

l'autostrada Milano-Torino e a sud con l'autostrada A7 (Milano-Genova).

Il Comune di Trezzano Sul Naviglio è servito dalla linea di trasporto pubblico interurbano di superficie dell'ATM N. 327 che, partendo dalla fermata di Bisceglie della linea M1 della metropolitana milanese, attraversa via Lorenteggio nel Comune di Milano e successivamente i Comuni di Corsico e Cesano Boscone, terminando la sua corsa a Trezzano sul Naviglio in via Morona (Quartiere Zingone) a circa 850 metri dalla zona dove è ubicato l'immobile pignorato.

Il Comune è inoltre servito delle linee di trasporto di superficie della Società STAV SPA che lo collega ad est con i Comuni di Buccinasco, Corsico e Cesano Boscone terminando la corsa alla fermata della metropolitana di Romolo (M2).

Il Comune di Trezzano sul Naviglio fruisce di una propria stazione ferroviaria che dista circa 1,9 km dall'immobile staggito e che è collegata con il passante ferroviario S9 delle Trenord che collega Saronno con Albairate passando per la cintura milanese (Lambrate, Porta Romana, Romolo, San Cristoforo).

La zona risulta decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune dove sono disposti i maggiori servizi per lo più localizzati nel centro del Comune; ad esempio gli sportelli di due delle maggiori filiali bancarie sono posti alla distanza di circa 1,4 km e 2,4 km, la farmacia privata dista circa 1 km, il Supermercato della catena Auchan dista 2,2 km circa, l'Ufficio Postale dista 1,3 km circa, la scuola primaria elementare "Papa Giovanni XXIII" dista a 500 metri circa, la scuola media statale Gobetti dista 1 km circa, il Liceo Statale Gian Battista Vico dista a 4 km circa ed il primario Ospedale San Paolo dista 3,3 km circa.

L'unità immobiliare principale oggetto della Procedura Esecutiva risulta costituita da una porzione di villa bifamiliare che si sviluppa per tre piani fuori terra e per uno al piano seminterrato, tutti collegati tra loro mediante scala interna, come meglio qui di seguito descritto:

- il piano rialzato risulta composto da 1 ampio locale ad uso soggiorno con ingresso, 1 cucina abitabile, 1 tinello ed 1 bagno con antibagno;
- il piano primo risulta composto da 3 ampie camere matrimoniali dotate ciascuna di terrazzi a livello e di cui una dispone anche di 1 ampio ed indipendente bagno, 1 camera singola, e 1 bagno accessibile dallo spazioso disimpegno che consente l'accesso alle camere;
- il piano sottotetto è costituito da un grande spazio adibito a stenditoio e deposito con annessi 2 piccoli bagni, che presenta altezze interne variabili, in quanto l'impalcato di copertura del tetto risulta a falde inclinate;
- il piano seminterrato è costituito da 1 ampio locale adibito a stenditoio e sgombero, 2 locali ad uso ripostiglio, 1 locale ad uso lavanderia, 1 locale ad uso stireria, 1 bagno, 1 locale comune adibito a centrale termica, ed 1 bilocale adibito ad appartamento per il custode composto da 1 soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto ed 1 bagno con antistante piccola anticamera dalla quale è possibile accedere a tutti i locali.

Al piano terra l'area cortiliva comune, circondante l'intera bivilla, è adibita per la minore parte a vialetti per il passaggio pedonale e a rampa di collegamento con i boxes ed il deposito posti al piano seminterrato e, per la maggior parte, a giardino arricchito da piantumazioni di medio ed alto fusto e dotato anche di campo da tennis.

Al piano seminterrato sono ubicate inoltre le altre 3 unità immobiliari staggite costituite da 2 box e da 1 deposito.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con scarsi parcheggi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare.

Servizi offerti dalla zona: la zona risulta decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune dove sono disposti i maggiori servizi per lo più localizzati nel centro distante circa 2 km; gli sportelli di due delle maggiori filiali bancarie sono posti alla distanza di circa 1,4 km e 2,4 km, la farmacia privata dista circa 1 km, il Supermercato della catena Auchan dista circa 2,2 km, l'Ufficio Postale dista 1,3 km circa, la scuola primaria elementare "Papa Giovanni XXIII" dista a 500 metri circa, la scuola media statale Gobetti dista 1 km circa, il Liceo Statale Gian Battista Vico dista a 4 km circa ed il pri-

mario Ospedale San Paolo dista 3,3 km circa.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Cesano Boscone, Corsico, Assago, Settimo Milanese.

Attrazioni paesaggistiche: Lago dei Cigni.

Attrazioni storiche: Chiesa di S. Ambrogio, casa Tazzini in Via Vittorio veneto 12.

Principali collegamenti pubblici: linea del bus 327 a circa 850 m e stazione ferroviaria distante circa 1,9 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'Esecutato e dai suoi familiari e, parzialmente, dalla sig.ra [redacted] in forza di Contratto di Comodato Gratuito stipulato in data 01/03/2017 con il Sig. [redacted], ovvero l'Esecutato, l'Agenzia delle Entrate.

In base al suddetto Contratto il sig. [redacted] ha concesso in comodato gratuito, dal [redacted] alla sig.ra [redacted], l'utilizzo parziale dell'immobile, ora oggetto della Procedura Esecutiva, sito in Trezzano sul Naviglio, Via Papa Giovanni XXIII n. 31, identificato catastalmente al foglio 7, mappale 514, sub. 501, nonché delle attrezzature e di quanto ivi contenuto, ai seguenti patti e condizioni:

- uso esclusivo della camera degli ospiti e del bagno attiguo situati al primo piano della casa
- uso condiviso del locale cucina con l'utilizzo comune di piatti, posate, frigorifero, piccoli elettrodomestici ed attrezzature varie;
- uso condiviso della sala al piano terra (salone) con utilizzo comune degli spazi e della televisione in alternanza;
- uso condiviso del locale lavanderia/stireria sito al piano seminterrato della casa, con utilizzo di lavatrici, stenditoi ecc.;
- uso condiviso dell'autorimessa limitatamente ad un posto auto;
- uso parziale del giardino esterno alla casa, con permanenza negli orari in cui il sig. [redacted] non sarà nell'abitazione;

La sig.ra [redacted] si impegna ad utilizzare quale accesso esclusivo all'abitazione la porta di ingresso situata al piano garage.

Nota:

l'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di eventuali contratti locativi relativi alla unità immobiliare pignorata, in data 04/12/2019 ha comunicato che, "esperite le opportune ricerche, in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati dal Sig. [redacted] in qualità di dante causa" (si allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate).

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:

Nessuna.

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 **CREDITO ARTIGIANO S.P.A.**, con sede in MILANO, PIAZZA S. FEDELE, 4 - C.F. 00774500151, contro _____, nato a _____; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00; A rogito di PICCIOLO SANTA in data 30/11/2011 rep. n. 48567/17512; Iscritta a MILANO 2 in data 05/12/2011 ai nn. 138613/29473.
Nota: la suddetta ipoteca grava sulle unità immobiliari distinte al NCEU di TREZZANO SUL NAVIGLIO al foglio 7, mappale 514, subalterni 501, 504, 505 e 506.

Nota: Il suddetto Mutuo è stato RINEGOZIATO con Atto Notarile del 06/05/2013 a rogito del Notaio PICCIOLO SANTA, n. di repertorio 49790/18055, a seguito dell'incorporazione del CREDITO ARTIGIANO SPA nel CREDITO VALTELLINESE S.C.; la suddetta RINEGOZIAZIONE è stata trascritta il 27/05/2013 a Milano 2 ai nn. 48425/6855.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **ARAGORN NPL 2018 SRL**, con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 14731771003, contro _____, nato a Milano il _____ - CODICE FISCALE _____; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a MILANO 2 in data 20/03/2019 ai nn. 34562/22748.

Nota:

il suddetto pignoramento grava sulle unità immobiliari distinte al NCEU di TREZZANO SUL NAVIGLIO al foglio 7, mappale 514, subalterni 501, 504, 505 e 506.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: gli immobili staggiti non fanno parte di un Regolamento di Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € -.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € -

Millesimi di proprietà: 550/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – La villa bifamiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie che utilizzano la sedia a rotelle, poiché la scala che collega i 4 piani, terra, primo, sottotetto ed interrato, è sprovvista di servoscale e/o ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare, ovvero villa bifamiliare, risulta sprovvista di certificazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____, nato a Milano il 13/01/1957; proprietà per 1/1; dal 27/05/1981 (**ANTE VENTENNIO**) ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita a rogito di LULLI SETTIMIO, in data 27/05/1981, rep. n. 36923; trascritto a MILANO 2, in data 20/06/1981, ai nn. 38894/30584.

Nota:

- si precisa che il terreno oggetto del suddetto atto di compravendita, e sul quale è stato poi costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti, è pervenuto dalla IMMOBILIARE ARDEL S.R.L. che lo acquistò con atto di compravendita stipulato il 12/03/1975 a rogito del Notaio G. Roveda di Milano, repertorio n. 18248, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 10/04/1975 ai nn. 13599/11853.

- alla data di acquisto del terreno il sig. _____ risultava coniugato con la sig.ra _____ per matrimonio contratto in data _____ in regime di separazione dei beni giusto atto a rogito del Notaio Lulli Settimio in data 27/05/1981, rep. N. 36922/16108.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La più ampia villa di cui fa parte la porzione staggita in oggetto, insieme ai due boxes ed al deposito attrezzi, è stata costruita in base a:

- Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA n. 106/82** rilasciata il **08-06-1982**, protocollo n. 9642/AC/ps/Ed.Priv.

Intestazione: _____

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08-06-1982 al n. di prot. 9642/AC/ps/Ed.Priv.

- Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 868, N° Reg. 215**, rilasciata il **17-04-1991**, in base a domanda di condono presentata in data 01/10/1986 atti n. 21056 di protocollo generale, ai sensi dell'art. 40 comma 2, Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni.

Intestazione: _____

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: per cambio di destinazione ed ampliamento al piano seminterrato, formazione box, ampliamento abitazione al piano rialzato e al piano primo e per la formazione di piano sottotetto uso stenditoi.

Oggetto: cambio di destinazione ed ampliamento al piano seminterrato, formazione box, ampliamento abitazione al piano rialzato e al piano primo e per la formazione di piano sottotetto uso stenditoi

Rilascio in data 17-04-1991 al n. di prot. _____

Pagamento oneri ed oblazioni:

- Per la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria sono stati pagati i relativi oneri di urbanizzazione pari a Lire 43.813.262 di cui si allega copia della ricevuta bancaria.

- Per la domanda di condono, presentata in data 01/10/1986, sono stati pagati l'oblazione pari a Lire 4.335.000 (si allega la ricevuta di pagamento del bollettino postale), il contributo commisurato al costo

di costruzione pari a Lire 1.918.075 (si allega ricevuta di pagamento in data 30/03/1983 del Comune di

Trezzano Sul Naviglio), il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a Lire 10.672.135 (si allega ricevuta di pagamento n. 427 in data 30/03/1983 del Comune di Trezzano Sul Naviglio)

A seguito della suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, e contestualmente, è stata rilasciata la **LICENZA DI ABITABILITÀ E USABILITÀ** in data **17-04-1991**.

- Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 47** rilasciata il **19/04/1996, N° Reg. 244/96**, Prot. n. 3489/GT/mm/Ed. Priv. - 1004, in forza di domanda di concessione in sanatoria presentata in data **10/02/1995**, ai sensi dell'art. 39 della legge 23/12/1995 n. 724 e del D.l. 26/01/1995 n. 24, e per la quale è stata pagata l'oblazione pari a Lire 2.000.000 di cui si allega la ricevuta di pagamento con bollettino postale n. 0063 del 29/12/1994994 - Ufficio Postale di Trezzano Sul Naviglio.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: per frazionamento e modifiche interne.

Oggetto: frazionamento e modifiche interne dell'unità immobiliare

Rilascio in data **19/04/19** al n. di prot. n. 3489/GT/mm/Ed. Priv. -1004.

Oblazione:

In data **10/02/1995** è stata presentata **Domanda di Concessione in Sanatoria**, per la quale è stata pagata l'oblazione pari a Lire 2.000.000 di cui si allega la ricevuta di pagamento con bollettino postale n. 0063 del 29/12/1994994 - Ufficio Postale di Trezzano Sul Naviglio.

A seguito della suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, e contestualmente, è stato rilasciato il **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**, N° Reg. 245/96, in data **19-04-1996**.

7.1 Conformità edilizia:

Regolarità edilizia: no.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si evidenziano le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulle tavole di progetto di cui all'ultimo provvedimento edilizio autorizzativo rilasciato, ovvero la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 47 del 19/04/1996:

- al piano interrato non è stata realizzata la parete divisoria tra il box identificato catastalmente con il subalterno 504 e l'attiguo locale adibito a "deposito attrezzi" identificato catastalmente con il subalterno 506

- al piano interrato non è stata realizzata la parete divisoria tra il box identificato catastalmente con il subalterno 505 e l'attiguo locale adibito a "deposito attrezzi" identificato catastalmente con il subalterno 506

- al piano interrato non è stato realizzato il vano d'ingresso che dà l'accesso all'appartamento adibito ad uso abitazione per il custode

- l'altezza interna del piano sottotetto indicata sulla tavola di progetto è pari a 2,7 metri mentre nello stato di fatto risulta variabile in quanto il solaio di copertura risulta a falde inclinate

- al piano primo non sono stati realizzati i tavolati che dividono i terrazzi di pertinenza della villa bifamiliare in oggetto da quelli adiacenti di pertinenza di altra unità immobiliare di proprietà di terzi

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di progetto.

Spese Totali: € 5.000,00.

Oneri Totali: € -

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera C.C. N. 2 del 26-02-2014
Zona omogenea:	Tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Uf ≤ 0,4 mq/mq
Rapporto di copertura:	Rc 35% e comunque non superiore all'esistente
Altezza massima ammessa:	H massima = 8,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Nota: il terreno sul quale è stata realizzata la bivilla e di cui sono parte le unità immobiliari staggite fa parte della Convenzione stipulata con il Comune di Trezzano sul Naviglio in data 30 maggio 1978, in autentica Notaio Miserocchi di Milano, rep. n. 14103, registrata a Milano il 19/07/1978 al n. 24581 serie A/2 Mod. II, trascritta a Milano 2 il 27/06/1978 ai nn. 32055/27649.

Note sulla conformità: -**Descrizione: di cui al punto A**

L'unità immobiliare principale oggetto della Procedura Esecutiva risulta costituita da una porzione di villa bifamiliare che si sviluppa per tre piani fuori terra e per uno al piano seminterrato, tutti collegati tra loro mediante scala interna, come meglio qui di seguito descritto:

- il piano rialzato risulta composto da 1 ampio locale ad uso soggiorno con ingresso, 1 cucina abitabile, 1 tinello ed 1 bagno con antibagno;
- il piano primo risulta composto da 3 ampie camere matrimoniali dotate ciascuna di terrazzi a livello e di cui una dispone anche di 1 ampio ed indipendente bagno, 1 camera singola, e 1 bagno accessibile dallo spazioso disimpegno che consente l'accesso alle camere;
- il piano sottotetto è costituito da un grande spazio adibito a stenditoio e deposito con annessi 2 piccoli bagni, che presenta altezze interne variabili, in quanto l'impalcato di copertura del tetto risulta a falde inclinate;
- il piano seminterrato è costituito da 1 ampio locale adibito a stenditoio e sgombero, 2 locali ad uso ripostiglio, 1 locale ad uso lavanderia, 1 locale ad uso stireria, 1 bagno, 1 locale comune adibito a centrale termica, ed 1 bilocale adibito ad appartamento per il custode composto da 1 soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto ed 1 bagno con antistante piccola anticamera dalla quale è possibile accedere a tutti i locali.

Al piano terra l'area cortiliva comune, circondante l'intera bivilla, è adibita per la minore parte a vialetti per il passaggio pedonale e per la rampa di collegamento con i boxes ed il deposito posti al piano seminterrato e, per la maggior parte, a giardino arricchito da piantumazioni di medio ed alto fusto e dotato anche di campo da tennis.

Al piano seminterrato sono ubicate inoltre le altre 3 unità immobiliari staggite costituite da 2 box e da 1 deposito.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di . **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - nato a Milano il 13-01-1957 - Residenza: Trezzano Sul Navigio, via Pa-pa Giovanni XXIII n. 31: T-1-2-S1; Stato Civile: libero.

Nota: si precisa che alla data di acquisto del terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili staggiti il sig. O risultava coniugato con la sig.ra per matrimonio contratto in data 24/11/1979 in regime di separazione dei beni giusto atto a rogito del Notaio Lulli Settimio in data 27/05/1981, rep. N. 36922/16108.

Stato civile attuale: libero.

Regime Patrimoniale: -

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 1817, suddivisi in:

- 184 mq al piano terra/rialzato più 164 mq al piano primo, adibiti entrambi ad abitazione,
- 43 mq di terrazzi coperti al piano primo,
- 92 mq di portico al piano terra/rialzato,
- 263 mq al piano interrato adibito a sgombero, stenditoio, lavanderia, stileria, centrale termica con 1 bagno e 2 ripostigli,
- 59 mq al piano interrato adibito ad appartamento per il custode,
- 178 mq al piano sottotetto adibito a stenditoio con 2 wc,
- 697 mq di area scoperta adibita in parte alla viabilità interna pedonale e carrabile e, per la maggior consistenza, a giardino con 1 campo da tennis,
- 56 mq al piano interrato adibiti a locale deposito,
- 45 mq di box, distinto con il subalterno 505,
- 36 mq di box distinto con il subalterno 504,

E' posto al piano: terra, primo, secondo/sottotetto, ed interrato.

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi:

- ampliamento al piano seminterrato, formazione box, ampliamento abitazione al piano rialzato e al piano primo e per la formazione di piano sottotetto uso stenditoi
- frazionamento e modifiche interne.

Ha un'altezza utile interna media pari circa a 3,0 m. per il piano terra/rialzato, 2,70 m. per il piano primo ed interrato, 2,70 m. di altezza massima per il sottotetto con altezza variabile a scalare fino alla quota inferiore delle falde inclinate di copertura.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e di manutenzione risulta ottimo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: solai in latero cemento armato ; condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde inclinate ; materiale: solai in latero cemento armato ; condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: si ipotizzano in prevalenza, data la struttura a tre piani

fuori terra, **fondazioni lineari in cemento armato ordinario oltre a****plinti isolati; materiale: calcestruzzo armato di tipo ordinario; condizioni: buone**

Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale rivestimento: legno ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: ottime
Solai	tipologia: solai in latero cemento in opera con nervature parallele di calcestruzzo armato ; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: colonne di calcestruzzo armato ; condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancelli di passo carraio e pedonale	tipologia: anta singola (pedonale) e a doppia anta (carraio), a battente ; materiale: alluminio ; apertura: elettrica ; condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia, a battente ; materiale: legno ; protezione: persiane ; materiale protezione: legno ; condizioni: buone ; Dotati di doppiovetro.
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato con specchiatura di vetro; condizioni: più che sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio ; coibentazione: si presume in pannelli termo-assorbenti ; rivestimento: intonaco colorato ; condizioni: buone
Plafoni	materiale: gesso ; condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni ; materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video ; condizioni: buone ; conformità: non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220 V ; condizioni: buone ; conformità: non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Gas	tipologia: con tubazioni a vista ; alimentazione: metano ; rete di distribuzione: tubi in rame ; condizioni: buone ; conformità: non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e/o propilene ; condizioni: buone ; conformità: non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano ; rete di distribuzione: tubi in rame ; diffusori: termosifoni in ghisa e acciaio ; condizioni: buone ; conformità: non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	1982
Impianto a norma	non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo alimentato da caldaia murale
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione	1982
Impianto a norma	non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI: tipo split system, con unità motocondensanti esterne e unità termo ventilanti interne per il raffrescamento dell'aria
--	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

Consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie lorda commerciale	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Piano terra/rialzato adibito ad abitazione	sup lorda	184	1	184,00
Piano primo adibito ad abitazione	sup lorda	164	1	164,00
Portico	sup lorda	92	0,35	32,20
Terrazzi coperti al piano primo	sup lorda	43	0,35	15,05
Piano seminterrato collegato con scala interna adibito a sgombero, stenditoio, lavanderia, stireria, centrale termica con 1 bagno e 2 ripostigli	sup lorda	263	0,5	131,50
Bilocale al piano seminterrato adibito ad abitazione per il custode	sup lorda	59	0,5	29,50
Sottotetto collegato con il 1° piano e adibito a stenditoio con 2 wc	sup lorda	178	0,25	44,50
Area scoperta adibita a passaggi e giardino con 1 campo da tennis	sup lorda	697	0,15	104,55
Deposito al piano seminterrato collegato alla rampa di discesa dei boxes	sup lorda	56	0,6	33,60
Box al piano seminterrato (sub 504)	sup lorda	36	0,6	21,60
Box al piano seminterrato (sub 505)	sup lorda	45	0,6	27,00
		1817,00		787,5

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° SEMESTRE - 2019

Zona: TREZZANO SUL NAVIGLIO - Zona OMIB1/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2250

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

Ufficio tecnico di del Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Boito 5 (nuova sede);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;

- BORSINO IMMOBILIARE;

- BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° SEMESTRE - 2019

Zona: TREZZANO SUL NAVIGLIO - Zona OMIB1/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2250

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Altre fonti di informazione: PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA.

8.3 Valutazione corpi: A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra/rialzato adibito ad abitazione	184,00	€ 2.600,00	€ 478.400,00
Piano primo adibito ad abitazione	164,00	€ 2.600,00	€ 426.400,00
Portico	32,20	€ 2.600,00	€ 83.720,00
Terrazzi coperti al piano primo	15,05	€ 2.600,00	€ 39.130,00
Piano seminterrato collegato con scala interna adibito a sgombero, stenditoio, lavanderia, stileria, centrale termica con 1 bagno e 2 ripostigli	131,50	€ 2.600,00	€ 341.900,00
Bilocale al piano seminterrato adibito ad abitazione per il custode	29,50	€ 2.600,00	€ 76.700,00
Sottotetto collegato adibito a stenditoio con 2 wc	44,50	€ 2.600,00	€ 115.700,00
Area scoperta adibita a passaggi e giardino con 1 campo da tennis	104,55	€ 2.600,00	€ 271.830,00
Deposito al piano seminterrato collegato con rampa di discesa	33,60	€ 2.600,00	€ 87.360,00
Box al piano seminterrato (sub 504)	21,60	€ 2.600,00	€ 56.160,00
Box al piano seminterrato (sub 505)	27,00	€ 2.600,00	€ 70.200,00
	787,5	TOTALE	€ 2.047.500,00

ALLEGATI

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: planimetrie catastali, visure catastali storiche ed estratto di mappa
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie
- Allegato n° 5: copia concessione edilizia n. 106 del 08/06/1982
- Allegato n° 6: copia concessione edilizia in sanatoria n. 868 del 17/04/1991 e licenza di abitabilità
- Allegato n° 7: copia concessione edilizia in sanatoria n. 47 del 19/04/1996, certificato di agibilità in sanatoria del 19/04/1996, disegni di progetto, domanda di condono edilizio, e relativa pratica di accatastamento
- Allegato n° 8: certificato residenza del Debitore
- Allegato n° 9: contratto di comodato gratuito
- Allegato n° 10: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti locativi
- Allegato n° 11: documentazione fotografica

Data generazione:
05-12-2019

L'Esperto alla stima

Ing. Claudio Stefanati

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto	€ 2.047.500,00
Valore lotto	€ 2.047.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.047.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.047.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Raguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		787,5	€ 2.047.500,00	€ 2.047.500,00

Nota:

si evidenzia che nella stima si sono favorevolmente tenuti in considerazione il contesto signorile e la zona di discreto valore in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, l'alta qualità costruttiva, l'ottimo grado di finitura e dei materiali utilizzati per la costruzione, gli ampi spazi a verde dell'area cortiliva con incluso anche un campo da tennis, gli ampi spazi funzionali interni con dotazione di locali di dimensioni e superfici largamente superiori a quelle adottate in immobili simili per tipologia, la spaziosa scala interna di cui è dotata la porzione di villa bifamilaire, che collega i vari piani rialzato e primo fino ad arrivare al sottotetto e al piano interrato, e che concorrono tutti insieme alla formazione di un immobile di esclusivo pregio.

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%)	€ -102.375,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -5.800,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 1.939.325,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.551.460,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.939.325,00

8.6 Regime fiscale della vendita

€ 476.722,26