

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **1012/2022**

Giudice: Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Emilio Mancini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13580
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11151*

*con studio in Milano –Via Comasina 57
Telefono e fax 0240700392 - Cellulare: 3356582041
e-mail: arch.emiliomancini@gmail.com*

Bene immobile sito in Arluno Mi
Via Villoresi n. 49
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di un **Fabbricato bifamiliare e relativi accessori** a due piani fuori terra oltre semi-interrato, con circostante area a giardino di pertinenza.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione comune a tutti i sub:

XXXXXXXXXXXXnato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
XXXXXXXXXXXXnata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/4

descrizione:

- Sub 1 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **ENTE COMUNE** non censibile Piano T
- Sub 2 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **ENTE COMUNE** non censibile Piano S1-T-1
- Sub 3 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **APPARTAMENTO** Cat. A7, classe 3, Consistenza 6,5 vani, Piano T, Rendita € 604,25, sup. 143 mq, Totale escluse aree scoperte 135 mq
- Sub 4 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **APPARTAMENTO** Cat. A7, classe 3, Consistenza 6 vani, Piano 1, Rendita € 557,77, sup. 131 mq, Totale escluse aree scoperte 123 mq
- Sub 5 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **MAGAZZINO** Cat. C2, classe 4, Consistenza 75 mq, Totale escluse aree scoperte 89 mq, Piano S1, Rendita € 174,30
- Sub 6 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **AUTORIMESSA** Cat. C6, classe 2, Consistenza 40 mq, Totale escluse aree scoperte 52 mq, Piano S1, Rendita € 119,82

Coerenze della proprietà rilevate dall'estratto di mappa catastale:

coerenze in senso orario dell'intero fabbricato e area cortilizia;

- a est strada pubblica fianco canale villoresi;
- a sud strada pubblica;
- a ovest mappale 245;
- a nord mappale 258

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona B1 centrale /INTERO CENTRO URBANO traffico moderato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e terziaria - commerciale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), zona commerciale (Ipermercati a pochi km) (buono), farmacie (buono) servizi (buono), negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), Ospedale Legnano- Ospedale Magenta a pochi km. (buono), spazi verdi (ottimo). La zona è servita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): vari autobus e mezzi di superficie.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento della visita il bene oggetto di pignoramento era abitato dalla famiglia di uno degli esecutati.

Dalle trascrizioni immobiliari risulta un contratto di locazione ultranovennale del 14/02/2017 registro particolare 10860 registro generale 16947 pubblico ufficiale Notaio FENAROLI GUIDO repertorio 32415/8203 del 26/01/2017

Il contratto risulta risolto con comunicazione del 16/05/2022 protocollo 22051617161725958 presso l'agenzia delle entrate.

Attualmente il bene è da considerarsi libero da titoli opponibili alla procedura.

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: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **Iscrizioni:** Nessuno

4.2.1. pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 17/11/2022 - Registro Particolare 110110 Registro Generale 162902 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 23137 del 03/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX CF 14978561000

Contro:

- XXXXXXXXXXXXnato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
- XXXXXXXXXXXXnata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
- XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/4

4.2.3. Altre trascrizioni:

ISCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 4735 Registro Generale 20935 Pubblico ufficiale FUGAZZOLA MARIO Repertorio 170725/19874 del 13/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A favore: BANCA DI LEGNANO SPA sede Legnano CF 09492720157

Contro:

- XXXXXXXXXXXXnato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
- XXXXXXXXXXXXnata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
- XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/4
- XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX debitore non datore di ipoteca

ISCRIZIONE del 22/12/2008 - Registro Particolare 38199 Registro Generale 199463 Pubblico ufficiale FUGAZZOLA MARIO Repertorio 178645/22748 del 16/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A favore: BANCA DI LEGNANO SPA sede Legnano CF 09492720157

Contro:

- XXXXXXXXXXXXnato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
- XXXXXXXXXXXXnata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
- XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/4
- XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna;**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

La costruzione dell'edificio è avvenuta a seguito del rilascio della concessione edilizia con atto n. 84/97 del 18/02/98.

Il lotto di edificazione ha una superficie pari a 814 mq ed è inserito in zona T3 ossia "Sistemi insediativi recenti AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI ISOLATI MONO E BI-FAMILIARI", così come riportato dall'art.86 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Arluno.

Lo scrivente CTU ha prodotto istanza e acquisito la pratica edilizia su riportata e può dichiarare che l'immobile risulta conforme alle disposizioni normative, ad eccezione di alcune piccole difformità.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità riscontrate:

Piano Primo:

- Nel locale cucina è stato ampliato lo spazio avanzando la parete del sottotetto per fare più spazio alla zona cottura, nonché è stato ricavato un ripostiglio a ridosso del balcone sempre avanzando la parete di separazione del sottotetto.
- Nel locale soggiorno è stato ampliato lo spazio avanzando la parete esterna del sottotetto di circa 50 cm. Sempre nel soggiorno è stata ricavata una nicchia che costituisce canna fumaria di un camino sito al piano sottostante.
- In una camera da letto mediante una scaletta realizzata in arredo si raggiunge un locale ricavato mediante soppalco sulla zona corridoio bagni. Tale spazio accessorio non ha le altezze idonee per essere dichiarato abitabile.

Piano terra:

- Si rileva un camino nella zona soggiorno con conseguente definizione di ingombro rispetto alle piante della concessione.

Piano interrato

- Risulta demolito il pilastro centrale del portico antistante i box.

L'immobile pertanto pur essendo conforme alle norme urbanistiche edilizie, in relazione alle difformità rilevate va sanato mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art 6-bis comma 5 del DPR 380/01.

La CILA dovrà allegare apposita relazione di calcolo strutturale per verifica dell'idoneità statica del fabbricato a seguito della demolizione del pilastro del portico antistante il box.

4.3.1. Conformità catastale: A valle della regolazione in sanatoria delle difformità su riscontrate sarà necessario procedere al deposito delle planimetrie aggiornate presso la sede provinciale dell' Agenzia del Territorio (Catasto).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli esecutati hanno fornito allo scrivente Attestato di Prestazione Energetica n. 1501000000817 con scadenza di validità sino al 21/01/2027 che riporta una classe energetica "G" per 196,42 KWh/mq anno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

A correzione di quanto riportato nella relazione notarile della dott.ssa NOTAIO GIULIA BARBAGALLO depositata agli atti della procedura la proprietà dei beni pignorati si è costituita mediante la costruzione del fabbricato meglio desunta

dal rilascio della concessione del comune di Arluno n. 84/97 del 18/02/98 come prima descritto.

Con atto di compravendita del 22/03/1997 numero di repertorio 59434 Notaio MOTTOLA FRANCESCO in BINASCO trascritto il 07/04/1997 n. 24546/18252 è stata trasferita la proprietà del solo lotto di terreno su cui poi è stato edificato il fabbricato. Si riportano i dati dei dante causa e si allega il relativo atto acquisito.

A favore:

- XXXXXXXXXXXXnato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
- XXXXXXXXXXXXnata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4
- XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/4

Contro:

- XXXXXXXX nata XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXX nato XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXX nato XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava già di proprietà degli esecutati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. L'immobile è stato costruito mediante il rilascio della pratica edilizia n. 84/97 rilasciata il 18/02/98 Comune di Arluno MI.

In esecuzione dell'istanza di accesso agli atti n. 11700 del 13/06/2023 che lo scrivente ha presentato presso l'ufficio tecnico del Comune di Arluno, si evince che l'immobile risulta privo di certificato di abitabilità/agibilità in quanto non è stata mai depositata istanza di rilascio.

Pertanto l'acquirente dovrà farsi carico delle pratiche necessarie al ripristino della conformità edilizia e catastale, in sanitaria ed al successivo rilascio del certificato di agibilità edilizia.

Si stimano oneri tecnici (CILA in sanatoria corredata da relazione di calcolo strutturale, rilascio di certificato di agibilità e regolarizzazione catastale) per circa 4.000,00 euro, oltre euro 1.000,00 quali sanzione per regolarizzazione.

Il tutto nell'ipotesi di ammissibilità delle risultanze della relazione strutturale a garanzia della situazione di fatto rilevata. Qualora invece fosse necessario provvedere alla ricostruzione del pilastro abbattuto, si stimano euro 5.000,00 ulteriori per le opportune opere di consolidamento.

Descrizione DEI BENI

Piena proprietà di un **Fabbricato bifamiliare e relativi accessori** a due piani fuori terra oltre semi-interrato, con circostante area a giardino di pertinenza.

Trattasi di una villa avente accesso carraio e pedonale su via Villorresi n. 49, con giardino interno, e avente scala di distribuzione ai vari sub, e rampa di accesso al box al piano seminterrato.

Il fabbricato dispone di due appartamenti, con accesso comune e distribuiti mediante scala a giorno, al piano terra e al piano primo, di un locale taverna/magazzino e di un grande box con porticato al piano seminterrato.

Le finiture esterne dei beni in particolare le facciate, necessiterebbero di interventi di ripristino, così come il giardino richiede opere di manutenzione ordinaria.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione comune a tutti i sub:

XXXXXXXXXXXXnato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4

XXXXXXXXXXXXnata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4

XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 2/4
descrizione:

- Sub 1 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **ENTE COMUNE** non censibile Piano T
Trattasi della superficie del lotto non edificata che consiste nella parte destinata al giardino e nella parte destinata alla rampa di accesso ai box.
- Sub 2 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **ENTE COMUNE** non censibile Piano S1-T-1
Trattasi della scala che costituisce ente comune ai vari sub.
- Sub 3 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **APPARTAMENTO** Cat. A7, classe 3, Consistenza 6,5 vani, Piano T, Rendita € 604,25, sup. 143 mq, Totale escluse aree scoperte 135 mq. Trattasi di un appartamento accessibile dalla scala (ente comune sub 2) e dotato esternamente di porticato con secondo accesso diretto sul locale cucina. L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno con terrazza, cucina abitabile, due camere da letto con balcone e due servizi igienici. Le condizioni di alcune finiture dell'appartamento (pavimento in legno e intonaci di alcuni ambienti) richiedono opere di ripristino a causa di fenomeni di umidità causati dalle esondazioni del canale Villorresi.
- Sub 4 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **APPARTAMENTO** Cat. A7, classe 3, Consistenza 6 vani, Piano 1, Rendita € 557,77, sup. 131 mq, Totale escluse aree scoperte 123 mq. Trattasi di un appartamento mansardato accessibile dalla scala (ente comune sub 2). L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno con terrazza, cucina abitabile con balcone, due camere da letto con balcone e due servizi igienici.
- Sub 5 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **MAGAZZINO** Cat. C2, classe 4, Consistenza 75 mq, Totale escluse aree scoperte 89 mq, Piano S1, Rendita € 174,30
Trattasi di un locale magazzino, destinato a cantina, lavanderia, ripostiglio e bagno, oltre locale caldaia. Ai locali si accede dal sub 2 (scala comune), nonché dal porticato di accesso dei box.
- Sub 6 - Fg. n. 5; Mapp. n.578, **AUTORIMESSA** Cat. C6, classe 2, Consistenza 40 mq, Totale escluse aree scoperte 52 mq, Piano S1, Rendita € 119,82
Trattasi di un box auto con doppia serranda di accesso e avente altezza interna di circa 240cm.

Coerenze della proprietà rilevate dall'estratto di mappa catastale:

coerenze in senso orario dell'intero fabbricato e area cortilizia;

- a est strada pubblica fianco canale villoresi;
- a sud strada pubblica;
- a ovest mappale 245;
- a nord mappale 258

A sud-est corridoio comune, a sud-ovest sub.3, a nord-ovest Via Monte Ceneri, a nord-est sub. 12.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: Conglomerato cementizio armato, tipologia (travi rovesce/platea e/o pali) non conosciuta.
Strutture verticali (struttura):	materiale: intelaiatura travi pilastri in conglomerato cementizio armato.
Travi (struttura):	materiale: conglomerato cementizio armato
Solai (struttura):	tipologia: solai in calcestruzzo armato. Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: tamponamenti in mattoni pieni a doppio uni con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: Finitura delle facciate in stato di conservazione normale Intonaco e tinteggiatura.
Copertura (struttura e rivestimento) Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a falda ed in parte piana (copertura scala), con tegole marsigliesi o portoghesi e/o guaina tipologia: porte in legno Condizioni : normali
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno/alluminio con vetrocamera e persiane esterne Condizioni: gli infissi in legno in condizioni buone. Protezioni esterne: secondo infisso in legno/acciaio condizione buona.
Plafoni(componente edilizia):	materiale: intonaco stabilitura e varie mani di pittura. lo stato dei plafoni è normale.
Pareti (interne):	materiale: cartongesso e/o forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è in normali condizioni.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale: ceramica condizioni buone
Pavimenti : (componente edilizia):	Tutti gli ambienti degli appartamenti: pavimento in legno ad eccezione dei locali bagni che hanno pavimento in ceramica. Ceramica negli ambienti magazzino
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: presente ma non testato.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina e acqua calda; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: apparentemente conforme ma certificazioni non conosciute.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino: non conosciuto

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante;

Termico (impianto): tipologia: locale caldaia al piano seminterrato. condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica: **La certificazione è stata acquisita ed è allegata agli atti, l'immobile risulta in classe energetica G.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

I valori sono riferiti ai reali valori di compravendita opportunamente valutati, corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima.

8.2. Fonti di informazioni

Avendo preso visione:

- I dati relativi alle compravendite di beni simili rilasciati dall'Agenzia del Territorio per il I Semestre 2023 in Arluno MI zona CENTRALE/INTERO CENTRO URBANO - il prezzo di compravendita per Abitazioni di tipo Civile in stato "normale" oscilla tra i 1.300 e 1.700 €/mq, nonché per i "box" tra i 600 e i 950 €/mq
- I dati relativi al Borsino Immobiliare relativi agli immobili più prossimi all'indirizzo dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ossia la Zona ARLUNO – Intero Centro Urbano– il prezzo medio di offerte sul mercato per abitazioni di tipo civile è pari a 1.300,00 €/mq.

Il bene in oggetto è ubicato in una posizione molto particolare a circa 20 metri dal canale Villoresi che periodicamente è interessato da fenomeni di esondazione, tali fenomeni hanno interessato sia i locali seminterrati con fenomeni di umidità agli intonaci che il pavimento e le murature perimetrali dell'appartamento del piano terra causando dei danni che richiedono opere di ripristino.

Le opere di ripristino al piano terra richiedono parziale revisione/sostituzione della pavimentazione in legno.

Lo scrivente valuta che le opere di ripristino possano essere valutabili in € 150/mq circa per il sub 3 appartamento al piano terra ed € 75 mq circa per il magazzino pertanto il valore di riferimento dell'appartamento al piano Terra è pari a € 1.150,00, quello dei locali semi-interrati è pari a 575,00.

Il box pur essendo stato interessato dagli stessi fenomeni di esondazione del canale Villoresi, avendo finiture rustiche non necessita di ripristini e quindi viene valutato ai prezzi di mercato di riferimento.

Le aree esterne al fabbricato quali il giardino e le aree pavimentate costituiscono anche loro un valore aggiunto al lotto di proprietà che andrebbe valutato ed inserito in stima, in considerazione però che anche le stesse ed in particolare i muri di recinzione necessitano di un importante ripristino generale a causa di fenomeni di umidità di risalita e di lesioni causate da cedimenti localizzati, danni ad avviso dello scrivente dovuti sempre alle esondazioni frequenti del canale Villoresi, lo scrivente ha ritenuto non aggiungere le stesse.

Si prendono pertanto a riferimento i seguenti valori come meglio riportato nella tabella seguente:

8.3 Calcolo valore di stima

SUB	DESTINAZIONE	A - SUP. CATASTALE COPERTA mq	B - VALORE DI MERCATO €/mq	C - SUP. SCOPERTA (TERRAZZE/BALCONI/PORTICI) mq	D - VALORE COEFF. 25% ACCESSORIO SCOPERTO	VALORE BENE (AxB)+(Cx D) Euro
1	GIARDINO/AREE ESTERNE					ENTE COMUNE
2	SCALA					ENTE COMUNE
3	APPARTAMENTO PT	135	1.150,00 €	8	287,50 €	157.550,00 €
4	APPARTAMENTO P1	123	1.300,00 €	8	325,00 €	162.500,00 €
5	MAGAZZINO	75	575,00 €	14	143,75 €	45.137,50 €
6	AUTORIMESSA/BOX	40	650,00 €	12	162,50 €	27.950,00 €
TOTALE VALORE BENE						393.137,50 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

19.656,88

Dalle indagini effettuate sono necessarie le seguenti spese:

- a) Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
nessuno dell'acquirente: **Nessuno**
- b) Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- c) Spese di regolarizzazione edilizia, oneri sanatoria, oneri tecnici e lavori edilizi
(vedi relativo paragrafo di relazione) **€ 5-10 mila**

Totale spese a carico acquirente (in misura massima): € 10.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: la conformazione degli impianti attuali, in particolare l'esistenza di un locale caldaia unico non consente di asserire una "comoda" divisibilità dei beni, per distribuzione planimetrica è però possibile, mediante la realizzazione di opere edilizie effettuare un ipotesi di suddivisione in lotti mediante una regolamentazione degli spazi comuni (ENTE COMUNE SUB 1 e SUB 2).

Nelle condizioni odierne lo scrivente sconsiglia tale ipotesi.

8.5. Prezzo base d'asta

In considerazione dell'applicazione delle correzioni di cui sopra il valore dell'immobile al netto delle stesse nello stato di fatto in cui si trova è pari a 363.480,63 € si arronda pertanto ad €

365.000,00

Il perito
Arch. Emilio Mancini

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- **QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO**
- **QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE**
- **ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE.**
- **INQUADRAMENTO TERRITORIALE FOTOGRAFICO.**
- **PLANIMETRIE CATASTALI.**
- **ESTRATTO DI MAPPA.**
- **VISURE STORICHE CATASTALI.**
- **PRATICA EDILIZIA N. 84/97**
- **ATTO DI PROVENIENZA DEL LOTTO DI TERRENO**
- **RISOLUZIONE CONTRATTO DI AFFITTO**
- **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **FOTOGRAFIE INTERNE ED ESTERNE DEI BENI**