

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Unicredit S.p.A.
contro
XX XXXXX XXXXX

N. Gen. Rep. 1435/2014

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Custode Giudiziario: = = =

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

*Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale Civile al n. 8080
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale Penale al n. 869
C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154
con studio in Milano – Via Francesco Koristka .n. 11
Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220
e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it*

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Custode: = = =
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



**Bene immobile sito in Pioltello (Mi)
Via Roma n. 97
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sita in Via Roma, al civico, 97 in ragione di:

Proprietà per 1/1 – XX XXXXX XXXXX, nato in Xxxxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX
XXXXX

Composto da un locale, una cucina, un servizio, due disimpegni, ed una
pertinenza accessoria (cantina)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **48,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XX XXXXX XXXXX, nato in Xxxxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX – *proprietà per
1/1*

descrizione:

Fg. n. 4 - Mapp. n. 108 - Sub. 701, Cat A/3; classe 4, consistenza v. 3,0 ; superficie
catastale : Totale 47 mq.; Totale escluse aree scoperte : 47 mq.; posto al piano TS1 ;
rendita € 263,39.

Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Appartamento: Nord - proprietà di terzi; Est – cortile comune; Sud – vano scala ;
Ovest – Via Roma;

Cantina : : Nord - proprietà di terzi sub 3; Est e Sud – corridoio comune; Ovest –
proprietà di terzi sub. 7;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento ubicato in stabile realizzato anteriormente al 1967 in Via Roma n°
97 - Pioltello. Trattasi di zona centrale prettamente residenziale caratterizzata da
complessi condominiali di piccole dimensioni.

L'Appartamento si compone di un due locali, bagno, due disimpegni oltre ad
una pertinenza accessoria (cantina):

Caratteristiche zona: centrale con buona disponibilità di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(presente), supermercati (presente),
cinema (presente), farmacie (presente), municipio (presente),
negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (presente), carabinieri
(presente) scuola elementare, scuola materna, scuola media
inferiore (presente), scuola media superiore, (presente), Ospedale
Melegnano (buono), spazi verdi (discreto). La zona è provvista di
servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Autostrade A1 (20 Km), A4 (10 (km) ; Aeroporto
Malpensa (km 65); Aeroporto Linate (Km. 8) ; Stazione Pioltello-Limito
(4 Km) Ferrovie Nord-Milano (== Km)

3. STATO DI POSSESSO

Occupato, alla data del sopralluogo, da .

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Custode: = = =

Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



con la figlia , senza alcun contratto di locazione.

Risulta stipulato un contratto di locazione a nome del debitore eseguito come si evince dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate ed in particolare:
- Contratto di locazione n° 5109 – serie 3 – stipulato il 09.10.2012 e registrato il 10.10.2012, presso l'Ufficio Territoriale di Gorgonzola, della durata di 6 (sei) mesi, dal 15.10.2012 al 14.04.2013 – canone € 1.800,00=. Tale contratto risulta ancora in essere che si allega alla presente sotto "C".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2.a - Convenzioni matrimoniali : **Nessuna**
- 4.1.2. b - provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione di garanzia di mutuo contro Xx xxxxx xxxxx a favore di Banca per la Casa S.p.A. a firma del Dott. G. Mantelli (Notaio in Milano) in data 27.10.2006, rep. n. 214732/21305, iscritta al Milano 2^, presso la Conservatoria dei RR. II in data 07.11.2006 ai nn. 169640/21305.

Importo capitale: € 130.000,00

Importo ipoteca : € 260.000,00

Riferito al bene Fg 4 - Mapp. 108 - sub. 701

Iscrizione legale: Nessuna

4.2.2. Iscrizioni estinte: Nessuna

4.2.3. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro Xx xxxxx xxxxx a favore di Unicredit Management Bank SpA; Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 7115 del 29.04.2014; trascritto a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 02.10.2014 ai nn. 86685/59615.

Credito maturato all'atto di pignoramento € 124.973,34 oltre interessi e spese successive occorrenti tutte.

Riferito al bene Fg 4 - Mapp. 108 - sub. 701

4.2.4. pignoramenti cancellati: Nessuno

4.2.5. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Custode: = = =

Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



Appartamento

L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare è stato realizzato anteriormente al 1967. Successivamente è stata rilasciata :

- Concessione in Sanatoria C.E. n° 257 del 07.01.1988 e contestuale Agibilità.
- Comunicazione di variazione della destinazione d'uso del 3.10.2006.

Rispetto al disegno allegato alla pratica edilizia del 1988, si rileva l'assenza del tavolato divisorio tra i due disimpegni.

Avvertenza importante : Si ritiene utile evidenziare ai fini della regolarità urbanistica del bene e delle sua effettiva destinazione d'uso che :

- nell'atto di acquisto, del 27.10.2006 con Atto Notaio Mantelli 214731/21304 racc., si riferiva che l'immobile in cui è ubicato l'unità è stato edificato ante 1°.09.1967 e successivamente è stata rilasciata in data 7.01.1988 una concessione edilizia a sanatoria al n° 257/87 (per cambio d'uso da abitazione ad ufficio) e inoltrata al comune di Pioltello una comunicazione in data 3.10.2006 per variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione;
- in data 27.11.2006 il comune di Pioltello comunicava (alla proprietà ed al tecnico estensore della pratica) la non assentibilità della pratica presentata il 3.10.2006 in quanto:
 - *come previsto dal regolamento edilizio all'art. 91 ogni unità deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.*
 - *sugli elaborati manca una dichiarazione o dimostrazione grafica (sezione) dalla quale si evinca l'esistenza di un piano interrato o eventualmente la presenza di un vespaio areato, anch'esso obbligatorio al di sotto del piano di calpestio delle u.i. residenziali.*
 - *secondo le N.T.A. vigenti, deve essere assicurato un posto auto per ogni unità abitativa e/o unità destinate ad attività compatibili con la residenza e quindi relativo atto di vincolo pertinenziale;*
 - *precisare quale adeguamento impiantistico è stato necessario adoperare e, se non fosse stato necessario indicare comunque sulle tavole: dove sono le canne fumarie e di esalazione; ricordarsi infine che per quanto concerne il W.C. la sup. minima da garantire è pari a 4 mq e che è sempre necessario rappresentare graficamente la posizione di almeno 4 apparecchi sanitari.*
- in data 11.12.2006 il tecnico inoltra comunicazione di chiarimento;
- in data 15.03.2007 il comune di Pioltello ribadiva (al tecnico) la non assentibilità della pratica presentata per i motivi esposti nella comunicazione del 27.11.2006.

Da allora più nessuna corrispondenza o documentazione è intercorsa tra le parti.

Per quanto sopra esposto, appare evidente che oggi l'unità immobiliare non ha destinazione abitativa, ma bensì ad ufficio, almeno sino a quando non sarà regolarizzata la situazione edilizia con il Comune di Pioltello.

Tale regolarizzazione potrà avvenire previa presentazione di una nuova pratica edilizia (CILA tardiva/sanatoria), allegando elaborati grafici che contengano i chiarimenti richiesti dal Comune, oltre a copia dell'atto di acquisto per dimostrare il possesso di un posto auto.

E' previsto il pagamento di una sanzione amministrativa di €. 1.000,00=.

Si dovranno altresì eseguire i lavori per la realizzazione *di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq. (come richiesto dal comune)* e la realizzazione dell'impiantistica necessaria.

Al termine dei lavori si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Nel caso in cui non si desse corso a quanto sopra esposto si dovrà precedere sia alla realizzazione del tavolato divisorio tra i due disimpegni che alla



ripresentazione della scheda catastale per riportare l'unità nella categoria catastale "uffici", ma soprattutto verificare la validità dell'atto di trasferimento del 27.10.2006 del Notaio Mantelli.

Regolarizzazioni per sanatoria edilizia:

- a) Costo professionista : € 2.000,00=
 - b) Oblazione : € 1.000,00=
 - c) Costo del lavoro da eseguirsi indicativamente : 3.500,00=
- Riferito limitatamente a corpo unico

Regolarizzazioni per riportare l'unità ad uso ufficio:

- d) Costo professionista : =====
 - e) Oblazione : =====
 - f) Costo del lavoro da eseguirsi indicativamente : 3.500,00=
- Riferito limitatamente a corpo unico

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento

Dal confronto effettuato, nel corso del sopralluogo, tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale del 04.10.2006, si è riscontrata l'assenza del tavolato divisorio tra i due disimpegni.

Regolarizzazioni per sanatoria edilizia:

- a) Costo professionista : € 500,00=
 - b) Oblazione : € 50,00=
- Riferito limitatamente a corpo unico

Regolarizzazioni per riportare l'unità ad uso ufficio:

- c) Costo professionista : € 500,00=
 - d) Oblazione : € 50,00=
- Riferito limitatamente a corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie – conguaglio precedenti		€	3.079,34
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2013	€	1.003,68
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2014	€	1.522,65
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2015	€	861,17
Spese ordinarie 2016 scadute alla data della perizia:		€	490,31
Spese ordinarie 2016 non scadute alla data della perizia:		€	378,80
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:		€	900,00
Spese legali e MAV anno	2014	€	741,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2015	€	1.597,80
Spese straordinarie :	nessuno		
Cause in corso :	nessuna		
Atti ablativi :	nessuno		

Si allega alla presente sotto "D" il prospetto trasmesso dall'Amministrazione Condominiale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xx xxxxx xxxxx, nato il xx.xx.xxxx in Xxxxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietà per 1/1 dal 27.10.2006 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giorgio Mantelli (notaio in Milano) in data 27.10.2006 n. 214731/21304 di raccolta, registrato a Milano 2^ in data 06.11.2006 al n. 161711 e trascritto a Milano 2^ in data 07.11.2006 ai nn 169639/88611.

Riferito al bene Fg 4 - Mapp. 108 - sub. 701

Copia dell'atto di provenienza si allega alla presente sotto "C".

N.B. si fa presente che nell'atto di compravendita è altresì compreso "un posto auto di pertinenza ad uso esclusivo e perpetuo nel cortile al mapp. 109 contraddistinto con il n° 6". Lo stesso è così coerenziato : posto auto interno 5, marciapiede comune, posto auto interno 7, cortile comune mappale 109 sub. 712. L'unità non ha un'individuazione catastale né tanto meno è rappresentata in una scheda catastale.

Copia schema posti auto si allega alla presente sotto "C".

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- , per titoli anteriori al ventennio;
- , in forza di atto di compravendita del Dott. C. Lampugnani (Notaio in Cernusco Sul Naviglio) in data 18.09.2002 n. 38914/9943 Rep., trascritto a Milano 2^ in data 04.10.2002 ai nn 121448/70431.

N.B. Il certificato notarile del 2.10.2014 del Notaio Rosario Franco, non fa alcun riferimento, che nella compravendita del 27.10.2006 n. 214731/21304, è altresì compreso "un posto auto di pertinenza ad uso esclusivo e perpetuo nel cortile al mapp. 109 contraddistinto con il n° 6", ciò in quanto le informazioni sono state assunte consultando il sistema telematico "Sister" (come indicato nel certificato notarile) e non consultando la predetta compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare è stato realizzato anteriormente al 1967. Successivamente in data 3.10.2006 comunicazione di variazione di destinazione d'uso (vedi quanto riferito al punto 4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia).

7.2 **Abitabilità** (oggi agibilità) – Agibilità n° 257 del 07.01.1988

7.2 **Condoni** : Concessione in Sanatoria C.E. n° 257 del 07.01.1988

Copia della documentazione si allega alla presente sotto "D".

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Appartamento sita in Via Roma, al civico, 97 in ragione di:

Proprietà per 1/1 – XX XXXXX XXXXX, nato in Xxxxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX

Composto da un locale, una cucina, un servizio, due disimpegno, ed una pertinenza accessoria (cantina)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **48,00** circa.



Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XX XXXXX XXXXX, nato in Xxxxxx il xx.xx.xxxx – XXX XXX XXXXX XXXXX – proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 4 - Mapp. n. 108 - Sub. 701, Cat A/3; classe 4, consistenza v. 3,0 ; superficie catastale : Totale 47 mq.; Totale escluse aree scoperte : 47 mq.; posto al piano TS1 ; rendita € 263,39.

Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Appartamento: Nord - proprietà di terzi; Est – cortile comune; Sud – vano scala ; Ovest – Via Roma;

Cantina : : Nord - proprietà di terzi sub 3; Est e Sud – corridoio comune; Ovest – proprietà di terzi sub. 7;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'edificio è stato costruito anteriormente il 1.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,18 m al piano terreno.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	47,00	1	47,00	Ovest/Sud	Buone
Piano Seminterrato					
Cantina	3,50	0,25	1,00		
Totale			48,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: in cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciute Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco civile tinteggiato Condizioni: Normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in tegole Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno tamburato Condizioni : normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno verniciato e vetro Condizioni: mediocri Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura Condizioni: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Condizioni: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale : ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in alluminio e vetro Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: non conosciuta Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: in funzione certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: in funzione Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: assente (solo predisposizione) condizioni: === Certificazioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: in cemento armato rivestimento: in marmo botticino Condizioni: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Tipologia : assente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: assente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Prima di procedere alla valutazione dei beni necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi (le indagini parlano di una discreta ripresa) influenzata dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito una ulteriore fase di arresto in seguito della promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico che coinvolge l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione / ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico,acustico, di sicurezza.

Premesso quanto sopra, s'illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima. La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "*lorda commerciale*" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione".

I prezzi espressi in Euro/mq. sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (calcolati al 100%), mentre nel caso in cui non confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari,terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 10% ed il 25% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è valutato con un aumento delle superfici commerciali pari al 3/5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni connesse con la vetustà, ubicazione è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile ai fini della sua valorizzazione, quali la presenza dell'impianto ascensore, il piano su cui è ubicata l'unità in vendita, nonché le dotazioni tecniche ed impiantistiche.

Concorrono altresì all'individuazione del prezzo il livello di manutenzione, conservazione, la dotazione di pertinenze accessorie (cantine, solai etcc.) e di box o posto auto e dell'eventuale portineria.

Infine si dovrà tenere conto anche se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta graficamente dalla scheda



catastale del 04.10.2006, e per tale ragione è da considerarsi puramente indicativa, anche se integrata da parziali rilievi in luogo.

Per la valutazione economica, riferita ad unità immobiliare ad uso "**abitativo**" ed a trattative in condizione di libero mercato, si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici e attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicati nella medesima zona di riferimento, verificati con i prezzi riportati dalle quotazioni immobiliari OMI, nonché dai prezzi di mercato correnti presso agenzie immobiliari locali.

Si è altresì tenuto conto delle particolari condizioni di sofferenza generale del mercato immobiliare, nonché delle condizioni di conservazione, manutenzione e dotazioni impiantistiche (assenza impianto riscaldamento)

Il risultato è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2. Fonti di informazioni

- o Agenzie immobiliari locali
- o Rilevazione prezzi di mercato 2° semestre 2015 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
- o Borsino Immobiliare.it

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderato al mq.	Valore diritto e quota 100%
A	Appartamento	48,00	€ 1.150,00	€ 55.200,00
				€ 55.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	2.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale circa:	- €	7.150,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- €	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare ad uso Appartamento non è divisibile per la sua limitata consistenza e per la presenza di un unico accesso.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 45.300,00**

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

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità del contratto di locazione del 10.10.2012, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile **€ 31.700,00**



Si indica altresì il valore dell'unità immobiliare ad uso "Ufficio"

8.3.a Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderato al mq.	Valore diritto e quota 100%
A	Ufficio	48,00	€ 850,00	€ 40.800,00
				€ 40.800,00

8.4.a Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale circa:	- €	550,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- €	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare ad uso Ufficio non è divisibile per la sua limitata consistenza e per la presenza di un unico accesso.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. € **38.250,00**

Il perito
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

