

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **229/2023**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa Giulia Isadora LOI
Custode Giudiziario: Dr.ssa Laura RAIMONDI COMINESI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. ANTONINO NEGRINI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n.182

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n.145/V.R.

C.F. NGRNNN64M04F205T – P.IVA N. 10730200150

con studio in Marudo (LO) – Via Roma, n.32

Telefono e fax 0371228289

e-mail: studiotecniconegrini@gmail.com

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Beni immobili siti in Melegnano
Via Montorfano n.11
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione sita in Melegnano in Via Montorfano n. 11.

È composta da un monolocale con bagno, ripostiglio e area pertinenziale al piano terreno, alla data del sopralluogo **di fatto unita** all'unità immobiliare soprastante, esclusa dalla procedura esecutiva.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 56** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** – proprietà 1/1;

Descrizione:

Foglio 6 mappale 152 sub 1 graffato al mappale 7 sub 701 - Categoria: A/3- Classe: 3 - Consistenza: 2.5 vani - Superficie catastale totale: 55 mq Totale: escluse aree scoperte 55 mq - Rendita: Euro 167.85 – VIA MONTORFANO n. 11 Piano T

Coerenze appartamento:

Nord-Est: altra proprietà al mappale 453 con al di là la Via Montorfano;

SudEst: mappale 7

Sud-Ovest: vano scala comune ;

Nord-Ovest: altra u.i.u.al subalterno 153 e proprietà al mappale 362.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 21/12/2006 Pratica n. MI0795299 per dichiarazione di PORZIONE DI UNITA` IMMOBILIARE unita di fatto con quella distinta con foglio 6 particella 7 subalterno 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale, industriale con buona disponibilità di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, agricola.

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (m 900), benzinaio (m 500), biblioteca (m 1000), banca (m 550), centro sportivo (m 1900), farmacia (m 900), municipio (950 m), supermercato (m.90) carabinieri di Melegnano (1200 m), scuola elementare (m 1200), scuola materna (m 200), scuola media (m 1800)

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

Principali centri limitrofi: San Giuliano Milanese (km 5); Paullo (14 km); Milano (17 km); Lodi (17 km).

Collegamenti pubblici: Fermata autobus (m 300), stazione ferroviaria Melegnano (m 1300), casello Autostrada (m 2800)

3. STATO DI POSSESSO

Il debitore durante il sopralluogo ha dichiarato che il bene è occupato da *** senza alcun titolo.

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:** nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo – a favore di ***contro *** - con atto in data 30/10/2000 n.2278 di repertorio Notaio ***, iscritta a Milano 2 il 09/11/2000 ai nn.104176/29892

Capitale: L. 80'000,00

Totale: L. 160'000,00

Durata: 20 anni

Note: Nell'atto di compravendita del 08/02/2006 n.12931/3453 di repertorio notaio ***, trascritto a MILANO 2 il 14/02/2006 ai nn.21290/10735 al punto 6) si evince che il sig. *** si obbligava ad estinguere il debito residuo in data 08/02/2006 e si impegnavano a far cancellare nel più breve tempo possibile l'ipoteca.

L'ipoteca non risulta cancellata, ed è diventata inefficace a norma dell'art.2847 del c.c. non essendo stata rinnovata prima della scadenza dei 20 anni dalla sua iscrizione

4.2.1.2. Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore *** contro *** - con atto in data 08/02/2006 n.12932/3454 di repertorio Notaio ***, iscritta a Milano2 il 14/02/2006 ai nn.21291/4825

Capitale: € 100'000,00

Totale: € 200'000,00

Durata: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.2.1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di *** contro *** – con atto in data 27/11/2023 n.3615 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Milano 2 il 18/12/2023 ai nn.170914/120036

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La porzione di fabbricato corrispondente al mappale 152 non è campita sulla mappa catastale.

Sanabili mediante:

Aggiornamento della mappa con programma catastale PREGEO.

Costi stimati di regolarizzazione catastale:

La difformità non incide sul classamento catastale; richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2, non è necessario procedere con l'aggiornamento catastale. In occasione del frazionamento dell'unità immobiliare da quella soprastante (Cfr. § 5.3), si ritiene peraltro opportuno aggiornare anche la mappa. Si espongono di seguito i costi di regolarizzazione e aggiornamento per la necessità del frazionamento.

Descrizione	Importo unitario	Numero	Onorario	Totali
-------------	------------------	--------	----------	--------

CATASTO TERRENI

Tipo mappale per ampliamento fabbricati esistenti

Operazioni di rilievo sopralluogo

Lotto con superficie fino a 2000 mq



Edificato fino a 100 mq coperti	€ 728,00	1	€ 728,00	
Attività di verifica e compilazione doc. PREGEO	€ 240,00	1	€ 240,00	
Totale onorari pratica Catasto Terreni			€ 968,00	€ 968,00

CATASTO FABBRICATI**Planimetrie UIU**

Attività istruttorie e complementari	€ 52,00	1	€ 52,00	
Rilievo sopralluogo singola UIU categorie gruppo A e B fino a 100 mq di sup. catastale	€ 270,00	1	€ 270,00	
			€ 322,00	

Classamento e attività estimali

UIU categoria A-B-C cadauna	€ 120,00	1	€ 120,00	
			€ 120,00	

Compilazione documenti tecnici DOCFA

Prima UIU o BCNC	€ 120,00	1	€ 120,00	
			€ 120,00	

Totale onorari pratica catasto fabbricati			€ 562,00	€ 562,00
--	--	--	-----------------	-----------------

Spese e Tasse catastali

Visure e ispezioni - forfetarie	€ 50,00	1	€ 50,00	
Tassa Wegis	€ 44,00	1	€ 44,00	
Tassa PREGEO	€ 65,00	1	€ 65,00	
Tassa DOCFA categorie A - B - C	€ 50,00	1	€ 50,00	
			€ 209,00	€ 209,00

Totale Onorari e spese				€ 1.739,00
-------------------------------	--	--	--	-------------------

Cassa di previdenza Architetti	€ 1.739,00	4%	€ 69,56	
IVA su onorari, spese e tasse catastali	€ 1.808,56	22%	€ 397,88	€ 467,44

Totale comprensivo di Cassa e IVA				€ 2.206,44
--	--	--	--	-------------------

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1.** Non è stato nominato un amministratore di Condominio. Il debitore ha dichiarato che il contatore dell'acqua potabile dell'intero fabbricato, è intestato a ***, proprietaria dell'appartamento posto al piano 1 collegato con l'appartamento oggetto di procedura da una scaletta interna. Le spese sostenute da ogni u.i sono di circa € 150,00 annue.
- 5.2** Il servizio di verifica dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, dal sito del CENED - Regione Lombardia, non è disponibile e pertanto non è possibile verificare l'esistenza o meno del Certificato.



Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura esecutiva singola*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

- 5.3** L'unità immobiliare oggetto di procedura è **di fatto unita** da scaletta interna, alla soprastante proprietà di Terzi, distinta con il mappale 7 sub.4. Al momento non è dotata di accesso proprio, essendo stata chiusa la porta di collegamento con l'atrio comune. L'ingresso avviene dal giardino esclusivo di proprietà della sopra citata unità soprastante.

Per rendere l'unità immobiliare indipendente da quella soprastante, sono necessarie le opere edilizie e impiantistiche di seguito descritte.

Nel dettaglio.

Opere per rendere conforme l'appartamento al piano terreno

Premessa: Il bagno al piano terreno non ha l'altezza minima di 2.40 m, prevista dal regolamento di igiene, avendo altezza media di 2.16 m. Il bagno è a confine con il vicino, ai sensi dell'art. 88 del Regolamento edilizio del Comune, è possibile sopralzare a confine nel rispetto delle distanze. Essendo rispettate le distanze dalle costruzioni confinanti, si prevede di alzare la soletta di copertura del bagno, per ottenere l'altezza media, in quanto il ribassamento di circa 25 cm del pavimento, non è ammesso perché il bagno deve essere "visitabile" da persona disabile, ed inoltre richiederebbe il rifacimento completo del bagno (pavimenti, rivestimenti e impianti), oltre allo scavo per la formazione del vespaio aerato e la verifica dei limiti di gas Radon come prevede la Normativa Regionale. Il bagno manca anche di antibagno per disimpegnarlo dalla zona cottura.

Opere per rendere conforme il bagno al piano terreno:

- a. Rimozione sanitari bagno per posa cavalletti ponteggio interno;
- b. Rimozione manto di copertura in guaina bituminosa;
- c. Demolizione copertura del bagno;
- d. Rialzo della muratura perimetrale del bagno, per raggiungere l'altezza media minima;
- e. Nuova copertura in legno isolata, con manto di copertura in tegole canadesi;
- f. Nuova lattoneria (scossaline, canale e pluviale da collegare alla fognatura);
- g. Formazione di controsoffitto in cartongesso;
- h. Intonaco interno ed esterno alle pareti perimetrali;
- i. Formazione di parete in cartongesso per realizzare il disimpegno mancante;
- j. Nuovo rivestimento in piastrelle alla parete del disimpegno;
- k. Nuova porta per la parete del disimpegno;
- l. Spostamento impianto idraulico wc e bidet, per permettere formazione disimpegno bagno;
- m. Montaggio sanitari rimossi;
- n. Tinteggiatura bagno;
- o. Carico, trasporto e scarico materiali di risulta alla Pubblica Discarica.

Opere per il frazionamento dell'appartamento:

Piano terreno:

- a. Allestimento Cantiere (50%);
- b. Apertura di ingresso verso la scala comune, con posa di porta blindata, dimensioni 90x220;



- c. Formazione di parapetto in ferro verniciato, portafinestra verso il giardino;
- d. Rimozione scala a chiocciola (50%);
- e. Chiusura vuoto soletta in corrispondenza della scala a chiocciola 50%);
- f. Scollegamento tubi impianto di riscaldamento caloriferi piano primo;
- g. Scollegamento tubi impianto idraulico piano primo;
- h. Scollegamento linea elettrica dal quadretto posizionato al piano primo, fornitura e posa di nuovo quadretto e collegamento all'impianto esistente con formazione di tracce e posa di tubi corrugati e cavi elettrici. Impianto di messa a terra con puntazza di dispersione, in apposito pozzetto in cemento collocato nel giardino;
- i. Tinteggiatura appartamento (escluso il bagno considerato nei lavori per il rialzo della sua copertura);
- j. Carico, trasporto e scarico materiali di risulta alla Pubblica Discarica.

Piano Primo:

- a. Allestimento cantiere (50%);
- b. Apertura di ingresso verso la scala comune, con posa di porta blindata, dimensioni 90x220;
- c. Rimozione scala a chiocciola (50%);
- d. Chiusura vuoto soletta in corrispondenza della scala a chiocciola 50%);
- e. Rimozione lavandino vaso e bidet del bagno;
- f. Rimozione pavimenti zoccolini e massetti appartamento per passaggio nuovi impianti sottotraccia, necessari per il frazionamento;
- g. Demolizione di parete tra la camera da letto ed il disimpegno per permettere la verifica della superficie minima della camera da letto;
- h. Tubo di esalazione cucina con comignolo sfociante in copertura;
- i. Nuova caldaia con canna fumaria avente comignolo di sbocco in copertura, posa di collettore e di nuovi tubi coibentati a/r collegati ai caloriferi esistenti;
- j. Nuova linea del GAS metano per alimentazione caldaia e cucina e posa di nuovo contatore a lato di quello esistente per il piano terreno;
- k. Nuovo impianto idraulico per zona cottura e collegamento impianto idraulico bagno, con collegamento al "contatore comune" esistente;
- l. Tubazioni di scarico per livello zona cottura, da collegare alla fognatura;
- m. Modifiche all'impianto elettrico, in conseguenza della demolizione della parete tra camera da letto e disimpegno.
- n. Assistenze murarie impianti;
- o. Nuovo massetto per i pavimenti;
- p. Nuovi pavimenti e zoccolini appartamento;
- q. Tinteggiatura appartamento;
- r. Rimontaggio lavandino, vaso e bidet del bagno;
- s. Carico, trasporto e scarico materiali di risulta, alla Pubblica Discarica.

Si rimanda al paragrafo 8 (stima) per i costi d'intervento pro-quota, dedotti dal valore del bene. Per il dettaglio si rimanda ai *computi metrici estimativi* finalizzati alla divisione, ripartiti per unità, allegati alla presente Relazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 08/02/2006 ad oggi:

*** per l'intero proprietario dal 08/02/2006 in forza di **atto di compravendita** in data 08/02/2006 n.12931/3453 di repertorio Notaio ***, trascritto a Milano 2 il 14/02/2006 ai nn.21290/10735.

Nota: *il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato nella sua precedente consistenza anteriore alla fusione con l'appartamento soprastante, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:***.*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Dal 30/10/2000 al 08/02/2006:

***, proprietario per l'intero dal 30/10/2000 in forza di atto di **compravendita** in data 30/10/2000 n.2277 di repertorio Notaio ***, trascritto a Milano 2 il 09/11/2000 ai nn.104175/70846.

Note: *il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene pignorato, così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:****

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. ante 1967: il bene oggetto di stima è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, secondo quanto riportato nell'atto di acquisto da parte del Debitore Esecutato. Presumibilmente corrisponde alla P.E. 30/1956 della quale al Comune risulta l'esistenza ma non è in grado di esibire il fascicolo;

7.2 P.E. 169/1959: per l'installazione di un cancello, intestata a ***

La domanda è stata protocollata in data 10/09/1959 con n.9855 e il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili è stato rilasciato il 23/10/1959.

7.3 P.E. 175/1985: per il rifacimento della copertura del fabbricato con modifica da una falda a due falde, intestata a ***.

La domanda è stata presentata in data 18/09/1985 e l'Autorizzazione per l'esecuzione ai lavori è stata rilasciata il 17/02/1986 con n.15748/85 di protocollo e n.175/85 di pratica.

7.4 P.E. 53/2001 per la realizzazione di una nuova canna fumaria in rame posta in facciata a servizio di una caldaia murale tipo C, intestata a ***

La Denuncia di inizio attività (D.I.A) è stata protocollata il 14/05/2001 con n.12542 e n.53/2001 di pratica.

7.5 P.E.119/2006 intestata a *** per eseguire le seguenti opere:

- fusione di due unità immobiliari in una mediante il collegamento interno con scala prefabbricata in legno;
- demolizione di tavolati interni e costruzione di altri per diversa distribuzione degli spazi interni;
- diminuzione parziale della soletta del bagno al piano terra per installazione di un velux;
- rifacimento impianto idrico sanitario dei due bagni e della cucina;
- rifacimento completo dei due bagni;
- tamponamento interno della porta di accesso all'appartamento al piano primo;
- rifacimento impianto elettrico;
- installazione di persiane di sicurezza nel vano-porta prospetto fronte giardino;
- demolizione al piano terra del locale deposito;



- rifacimento della cancellata esterna fronte strada e interna;
- sistemazione dell'area pertinenziale a giardino, compreso formazione di camminamenti;

La Denuncia di inizio attività (D.I.A) è stata presentata il 21/07/2006 con n..42047 di protocollo e n.119/2006 di pratica.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione sita in Melegnano in Via Montorfano n. 11.

È composta da un monolocale con bagno, ripostiglio e area pertinenziale al piano terreno, alla data del sopralluogo **di fatto unità** all'unità immobiliare soprastante, esclusa dalla procedura esecutiva.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 56** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** – proprietà 1/1;

Descrizione:

Foglio 6 mappale 152 sub 1 graffato al mappale 7 sub 701 - Categoria: A/3- Classe: 3 - Consistenza: 2.5 vani - Superficie catastale totale: 55 mq Totale: escluse aree scoperte 55 mq - Rendita: Euro 167.85 – VIA MONTORFANO n. 11 Piano T

Coerenze appartamento:

Nord-Est: altra proprietà al mappale 453 con al di là la Via Montorfano;

SudEst: mappale 7

Sud-Ovest: vano scala comune ;

Nord-Ovest: altra u.i.u.al subalterno 153 e proprietà al mappale 362.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 21/12/2006 Pratica n. MI0795299 per dichiarazione di PORZIONE DI UNITA` IMMOBILIARE unita di fatto con quella distinta con foglio 6 particella 7 subalterno 4.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,90 m circa .

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungio	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	55,71	1,00	55,71
Totale		55,71		55,71

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo gli usi della CCIAA di Lodi.



Caratteristiche descrittive:

<i>Tamponature</i>	Materiale: muratura
<i>Copertura</i>	Tipologia: a due falde Materiale: orditura in legno e tegole marsigliesi Nota: da P.E. 175/1985
<i>Tramezzatura</i>	Tipologia: Muratura
<i>Facciate</i>	Tipologia: intonaco tinteggiato Condizioni: buone

COMPONENTI EDILIZIE

<i>Ingresso abitazione</i>	Tipologia: porta a battente Materiale: legno Nota: alla data del sopralluogo l'accesso avviene anziché dall'atrio comune dal giardino di proprietà di terzi distinto con il mappale 453
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno tamburato Tipologia: a battente Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: due ante a battente Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: discrete Protezioni esterne: tapparelle in pvc a comando manuale Condizioni: discrete
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Tipologia: piastrelle Altezza: 2,00 m circa
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: soggiorno-cucina Materiale: piastrelle Zoccolini: monocottura

IMPIANTI

<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: da verificare
<i>Acqua Calda</i>	Collegata all'unità immobiliare soprastante Conformità: da verificare



<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Autonomo Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa Alimentazione: metano Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 watts Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Assente
<i>Antenna TV</i>	Centralizzata Conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Lo stato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo in data 15/02/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al giorno 30/04/2024 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*.

L'analisi ha coperto un arco temporale di ventidue mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 5,5217% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal Sito internet *Immobiliare.it* nell'intervallo luglio 2022 – marzo 2024

Per il periodo considerato sono stati reperiti tre *beni comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del 5%. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

La presente relazione di stima risulta è conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Ufficio Tecnico del Comune di Melegnano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Stimatrix.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - Sito internet *Immobiliare.it* per l'individuazione dell'andamento del mercato immobiliare nel tempo.
 - Atti di acquisto dei ben comparabili riepilogati nella Tabella che segue



Comparabile A	Conparabile B	Comparabile C
Rep 59319/28152/2022	Rep 429835/43772/2024	Rep 93809/62371/2023
Via Cesare Battisti n. 47	Via Ada Negri n. 3/9	Via Novara n. 1

8.3 Valutazione corpi

A. Unità immobiliare unità di fatto ad altra abitazione

Stima pluriparametrica MCA: Cfr. scheda di valutazione allegata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale	55,71	€ 2.100,16	1	€ 117.000,00
Totale				€ 117.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Unità immobiliare unità di fatto ad altra abitazione	55,71	€ 117.000,00	100%	€ 117.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **- € 17.550,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione catastale (per quanto di competenza): **- € 2.206,44**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- 8.4.5 Spese per separazione dell'unità immobiliare dall'unità immobiliare soprastante (cfr. Computi metrici estimativi allegati)
- Adeguamento bagno al Piano Terreno € 8.950,48
-
- Totale stimato di competenza dell'unità immobiliare posta al piano terreno:
(€ 9.538,34 per lavori al pT + € 19.967,34 per lavori al p1°) x 50% € 14.752,84 **- € 23.703,32**
- SANATORIA EDILIZIA SCIA, per sanare il ribassamento del bagno (a carico del solo app. piano terreno): bagno da dichiarare nella pratica edilizia in sanatoria come ripostiglio



s.p.p., non avendo l'altezza media minima verificata		
<i>Sanzione per Sanatoria</i>	€ 516,00	
<i>Pratica Edilizia – SCIA in Sanatoria</i>	€ 1.268,80	
<i>Certificato di Idoneità Statica (nuova copertura bagno)</i>	€ 1.015,04	
<i>Relazione sul contenimento energetico</i>	€ 1.903,20	
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 100,00	
Totale	€ 4.803,04	- € 4.803,04
SCIA art. 23 Edilizia, per il frazionamento degli appartamenti e rialzo del tetto del bagno PT, per ottenere l'altezza media		
<i>SCIA art. 23 Edilizia + Direzione Lavori</i>	€ 5.075,20	
<i>Denuncia strutture e rialzo copertura bagno al PT e tamponamento solaio in corrisp. della scala a chiocciola</i>	€ 1.903,20	
<i>Coordinamento Sicurezza nel cantiere</i>	€ 1.903,20	
<i>Relazione sul contenimento energetico</i>	€ 1.903,20	
<i>APE n. 2 unità immobiliari</i>	€ 1.141,92	
<i>SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) n. 2 unità immobiliari</i>	€ 1.268,80	
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 200,00	
Totale	€ 13.395,52	
50% di competenza	€ 6.697,76	- € 6.697,76
Oneri da versare al Comune per il rialzo del tetto del bagno al PT a carico del solo appartamento pignorato:		
<i>10% del Computo Metrico Estimativo = €8.950,48 x 10%</i>	€ 895,05	- € 895,05

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 61.144,49

Relazione lotto 001 creata in data 21/05/2024

Il perito
ANTONINO NEGRINI

