

Esecuzione Immobiliare

XXX e per essa quale procuratrice

XXX

contro

XXX

XXX

N. Gen. Rep. **73/2023**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Andrea Arcagni
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2387
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. RCG NDR 74D03 D872B*

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: andrea.arcagni@314studio.it



Beni in Galliate (NO) – Via XXV Aprile n. 89

Lotto 001

ABITAZIONE, LABORATORIO E AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Galliate (NO) in Via XXV Aprile n. 89 e censita al C.F. al fg. 25 part. 290 sub. 6.

Si tratta di una villa indipendente con ampio sedime di pertinenza che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, ubicata in zona periferica nel Comune di Galliate (NO).

All'immobile si accede tramite gli ingressi pedonale e carraio posti al civico 89, raggiungibili dalla pubblica via attraversando un'area ad uso parcheggio pubblico.

L'abitazione è costituita al piano rialzato da:

ingresso/soggiorno (c.a. 36,00 mq), cucina (c.a. 15,00 mq), disimpegno (c.a. 3,00 mq), camera 1 (c.a. 17,00 mq), bagno (c.a. 8,50 mq), camera 2 (c.a. 11,50 mq). Sono inoltre presenti una scala verso il sottotetto di circa 4,00 mq e una scala verso il piano seminterrato di circa 4,50 mq. Il piano d'abitazione si sviluppa per un totale di circa 99,50 mq calpestabili e circa 117,00 mq lordi.

Al piano primo (sottotetto): disimpegno (c.a. 12,00 mq), bagno (c.a. 5,00 mq), locale sottotetto non abitabile 1 (c.a. 17,00 mq), locale sottotetto non abitabile 2 (c.a. 12,50 mq), locale sottotetto non abitabile 3 (c.a. 11,50 mq), per un totale di circa 58,00 mq calpestabili e circa 66,00 mq lordi.

Al piano seminterrato: locale centrale termica (c.a. 6,50 mq), cantina 1/taverna (c.a. 22,00 mq), cantina 2 (c.a. 6,00 mq), cantina 3/taverna (c.a. 29,50 mq), per un totale di circa 64,00 mq calpestabili e circa 85,50 mq lordi.

I locali al piano rialzato presentano un'altezza interna di circa 3,30 m ad eccezione del soggiorno (3,00 m) e del bagno (2,90 m). I locali sottotetto presentano un'altezza interna minima di circa 1,05 m e massima di circa 2,40 m. I locali al piano seminterrato presentano un'altezza interna variabile, da un minimo di 2,05 m a un massimo di 2,90 m.

Al piano sottotetto è presente un balcone sul fronte sud di c.a. 7,50 mq e un terrazzo sul fronte nord di c.a. 55,50.

Raggiungibili attraverso l'area esterna sono stati realizzati un locale di deposito di c.a. 20,00 mq calpestabili e 23,00 mq lordi e una tettoia di c.a. 17,50 mq.

Il tutto risulta eretto sul mappale 290 (ente urbano di 897 mq). L'area esclusiva ad uso cortile/giardino ha una superficie libera di circa 672 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2.

- foglio 25 mappale 290 sub. 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, posto al piano S1-T-1, rendita € 899,93.

Coerenze dell'unità da Nord in senso orario: mappale 428; mappale 491, 468; Via XXV Aprile; mappale 289, 406 e 428.

Perito: Geom. Andrea Arcagni



B. Proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio sito in Galliate (NO) in Via XXV Aprile n. 89 e censito al C.F. al fg. 25 part. 290 sub. 4.

Si tratta di un laboratorio collocato al piano terreno e adiacente all'abitazione, ubicato in zona periferica nel Comune di Galliate (NO). All'immobile si accede tramite gli ingressi pedonale e carraio posti al civico 89, raggiungibili dalla pubblica via attraversando un'area ad uso parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare è costituita dal locale ad uso laboratorio di c.a. 31,00 mq e un bagno di c.a.

5,50 mq, per un totale di circa 36,50 mq calpestabili e circa 40,50 mq lordi. Il locale presenta un'altezza interna di circa 3,50 m, mentre il bagno presenta un'altezza di 2,25 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2.

- foglio 25 mappale 290 sub. 4, categoria C/3, classe 3, consistenza 36 mq, posto al piano T, rendita € 94,82.

Coerenze dell'unità da Nord in senso orario: altra u.i.u mappale 290 sub. 2; altra u.i.u mappale 290 sub. 6 sui tre lati.



C. Proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Galliate (NO) in Via XXV Aprile n. 89 e censita al C.F. al fg. 25 part. 290 sub. 2.

Si tratta di un'autorimessa collocata al piano terreno e adiacente al laboratorio, ubicata in zona periferica nel Comune di Galliate (NO).

All'immobile si accede tramite gli ingressi pedonale e carraio posti al civico 89, raggiungibili dalla pubblica via attraversando un'area ad uso parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di c.a. 13,50 mq calpestabili e c.a. 16,50 mq

lordi. Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,30 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2.

- foglio 25 mappale 290 sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, posto al piano T, rendita € 72,30.

Coerenze dell'unità da Nord in senso orario: altra u.i.u mappale 290 sub. 6; altra u.i.u mappale 290 sub. 4 su due lati; altra u.i.u mappale 290 sub. 6.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Si allegano inoltre le planimetrie catastali aggiornate.

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ma si precisa che viene indicata nell'atto di pignoramento come quota di proprietà degli immobili 1/1 sia per il Sig. XXX sia per la Sig.ra XXX, mentre la proprietà risulta essere per 1/2 ciascuno. Inoltre

Perito: Geom. Andrea Arcagni

in riferimento all'identificazione catastale delle unità si deve procedere con aggiornamento dei dati a seguito della variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 12/04/2024.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla documentazione fornita non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE, LABORATORIO E AUTORIMESSA

Caratteristiche zona: periferica, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto risultano occupati dagli esecutati.

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: **Nessuno**

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:

- Iscrizione nn. 2225/235 del 15/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/02/2012 Numero di repertorio 22636/7247 Notaio FRANZO ROBERTO Sede Trecate (NO). A favore di XXX Sede XXX Codice Fiscale XXX contro XXX nato il XXX a XXX (XXX) Codice fiscale XXX, XXX nata il XXX a XXX (XXX) Codice fiscale XXX, capitale € 50.000,00 Totale 90.000,00 Durata 10 anni. Grava su XXX Foglio 25 Particella 290 Sub. 2 Particella 290 Sub. 3 Particella 290 Sub. 4, XXX Foglio 25 Particella 292 Particella 294.

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione nn. 7764/5816 del 16/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/04/2023 Numero di repertorio 1049 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOVARA Sede NOVARA. A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Richiedente: XXX), contro XXX nato il XXX a XXX (XXX) Codice fiscale XXX, XXX nata il XXX a XXX (XXX) Codice fiscale XXX. Grava su XXX Foglio 25 Particella 290 Sub.2 Particella 290 Sub. 3 Particella 290 Sub. 4, XXX Foglio 25 Particella 292 Particella 294.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda gli immobili di cui al presente lotto di vendita si riscontrano varie difformità rispetto a quanto autorizzato nelle pratiche edilizie, nello specifico:

- lieve differenza nel dimensionamento della sagoma;
- diversa distribuzione degli spazi interni;

Perito: Geom. Andrea Arcagni

- differenza delle altezze interne;
- mancata rappresentazione del piano sottotetto con formazione di locali ad uso camera;
- assenza della scala di collegamento verso sottotetto;
- diversa conformazione dei prospetti;
- mancata rappresentazione della tettoia esterna (lato nord);
- diversa conformazione della tettoia (lato ovest) con formazione di murature di tamponamento e conseguente costituzione di locale di deposito;
- diversa conformazione della copertura;
- realizzazione di terrazzo in corrispondenza della copertura piana di laboratorio e autorimessa.

Le difformità di cui sopra potranno essere parzialmente regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 17.000,00 comprensivo delle spese tecniche, della sanzione amministrativa e di eventuali oneri richiesti dall'amministrazione comunale.

Si precisa che i locali presenti nel sottotetto potranno essere solo parzialmente recuperati ai fini residenziali in relazione alle altezze interne, rapporti aeroilluminanti e quanto previsto dalla normativa in vigore.

4.3.2. Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale conseguente alla variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 12/04/2024.

In merito alle variazioni dei locali sottotetto si dovrà procedere con un nuovo aggiornamento catastale prevedendo un costo pari ad € 900,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Si segnala che l'abitazione è dotata di impianto termico di tipo autonomo.		
Millesimi di proprietà: ---		
Amministratore: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:

XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2.

6.2 Precedenti proprietari:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 mediante atto di compravendita del 22/05/1991 Numero di repertorio 65249 Notaio Baldi Giovanni di Trecate (NO), trascritto il 28/05/1991 nn. 6314/4820 da potere di XXX nato il XXX a XXX, XXX nata il XXX a XXX (XXX), XXX nata a XXX il XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 192/94 prot. gen. 18327 del 03/10/1994 (sistemazione di edificio residenziale);
- Concessione Edilizia n. 49/95 prot. gen. 4805 del 27/03/1995 (variante);
- D.I.A. n. 88/98 prot. gen. 20556 del 08/07/1998 (sostituzione manto di copertura);

Perito: Geom. Andrea Arcagni

- D.I.A. prot. gen. 14637 del 23/04/1999 (costruzione recinzione);
- Concessione Edilizia n. 179/00 prot. gen. 31878/36583 del 15/11/2000 (apertura nuovo accesso carraio).

Descrizione **abitazione**
Fg. 25 part. 290 sub. 6

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto residenziale aperto – TC2b".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione, vani principali e accessori diretti (PT)	Sup. reale lorda	117,00 mq	1,00	117,00 mqe
Locale di deposito non comunicante (PT)	Sup. reale lorda	23,00 mq	0,25	5,75 mqe
Tettoia (PT)	Sup. reale lorda	17,50 mq	0,25	4,38 mqe
Sottotetto non abitabile (P1)	Sup. reale lorda	66,00 mq	0,50	33,00 mqe
Balconi e terrazzi fino a 25 mq non comunicanti (P1)	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,15	3,75 mqe
Balconi e terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti (P1)	Sup. reale lorda	42,00 mq	0,05	2,10 mqe
Piano seminterrato (S1)	Sup. reale lorda	85,50 mq	0,50	42,75 mqe
Superficie a giardino fino al quintuplo della sup. dei vani principali e accessori diretti	Sup. reale lorda	585,00 mq	0,10	58,50 mqe
Superficie a giardino fino al quintuplo della sup. dei vani principali e accessori diretti	Sup. reale lorda	87,00 mq	0,02	1,74 mqe
Totale	Sup. reale lorda	1048,00 mq		208,73 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura/ca; condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solai in soletta mista; condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a falde in legno; condizioni: discrete

Manto di copertura:

materiale: tegole portoghesi in laterizio; condizioni: discrete

Scale comuni:

assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: legno; tipologia: anta a battente, vetro doppio; condizioni: buone (porta di ingresso in legno, condizioni: sufficienti)

Infissi interni:

materiale: legno e vetro; tipologia: a battente; condizioni: discrete

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: discrete

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: discrete

Pavimentazione interna:

materiale: gres/ceramica, moquette; condizioni: discrete

Pavimentazione esterna (balconi):

materiale: gres; condizioni: cattive

Plafoni:

materiale: intonaco/tinteggiatura; condizioni: discrete

Rivestimento:

ubicazione: bagni e cucina; materiale: piastrelle in gres/ceramica; condizioni: buone

Scale interne:

tipologia: a rampa; ubicazione: vano scala/camera; materiale: granito/gres; condizioni: buone

Impianti:

Riscaldamento

autonomo; conformità: non rilevata

Raffrescamento

assente

Gas:

metano; conformità: non rilevata

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Elettrico: tensione: 220V; conformità: non rilevata
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale; conformità: non rilevata

Stato dei luoghi: L'immobile, edificato nella prima metà del '900, è collocato in una zona di buon interesse commerciale, circondata da ampi spazi ad uso pubblico e costruzioni ad uso prevalentemente residenziale. Il fabbricato sviluppa due piani fuori terra e uno seminterrato. Oggetto di ristrutturazione generale a metà degli anni '90, si presenta in discreto stato di conservazione e con buone rifiniture interne ma l'esterno dell'abitazione risulta privo di tinteggiatura. L'area esterna di pertinenza con superficie libera di c.a. 672 mq valorizza l'intera proprietà.

Accessori: Locale di deposito esterno e tettoia con finiture al rustico.

Descrizione laboratorio
Fg. 25 part. 290 sub. 4

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto residenziale aperto - TC2b".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio (PT)	Sup. reale lorda	40,50 mq	1,00	40,50 mqe
Totale	Sup. reale lorda	40,50 mq		40,50 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. e muratura; condizioni: sufficienti
Solai: tipologia: non visibile; condizioni: non rilevate
Copertura: tipologia: piana/terrazzo; condizioni: sufficienti
Scale comuni: assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: metallo e vetro; tipologia: anta a battente; condizioni: sufficienti
Infissi interni: materiale: legno/pvc; tipologia: a battente/soffietto; condizioni: sufficienti
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: sufficienti
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna: materiale: graniglia/clt/ceramica; condizioni: pessime
Plafoni: materiale: controsoffitto; condizioni: sufficienti

Impianti:
Riscaldamento assente
Raffrescamento assente
Gas: assente
Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale; conformità: non rilevata

Stato dei luoghi: Il laboratorio è collegato all'abitazione ed è accessibile sia dall'area cortilizia. Attualmente viene utilizzato come deposito. Si presenta in sufficiente stato di conservazione anche se necessita di opere di manutenzione/rinnovamento per un odierno riutilizzo artigianale.

Accessori: Nessuno

Descrizione **autorimessa**

Fig. 25 part. 290 sub. 2

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto residenziale aperto - TC2b".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa (PT)	Sup. reale lorda	16,50 mq	1,00	16,50 mqe
Totale	Sup. reale lorda	16,50 mq		16,50 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti
Solai: tipologia: solai in soletta mista in ca, condizioni: sufficienti
Copertura: tipologia: piana/terrazzo; condizioni: sufficienti
Scale comuni: assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: metallo; tipologia: basculante; condizioni: sufficienti
Infissi interni: materiale: pvc; tipologia: a soffietto; condizioni: sufficienti
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: pessime
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: pessime
Pavimentazione interna: materiale: cls; condizioni: pessime
Plafoni: materiale: intonaco/tinteggiatura; condizioni: pessime
Impianti:
Riscaldamento assente
Raffrescamento assente
Gas: assente
Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata
Idrico: assente

Stato dei luoghi: L'autorimessa, di limitate dimensioni e utilizzo è collegata al laboratorio ed è accessibile dall'area cortilizia. Si presenta in cattivo stato di conservazione in quanto si riscontrano diversi punti di solai e murature con fenomeni di umidità e bagnamenti.

Accessori: Nessuno

Perito: Geom. Andrea Arcagni

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2023, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Galliate, fascia periferica, codice di zona D1, ville e villini, autorimesse (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio tecnico di Galliate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. abitazione B. laboratorio C. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Abitazione fg. 25 part. 290 sub. 6	208,73	mq	1.100,00 €	229.597,50 €
B. Laboratorio fg. 25 part. 290 sub. 4	40,50	mq	500,00 €	20.250,00 €
B. Autorimessa fg. 25 part. 290 sub. 2	16,50	mq	500,00 €	8.250,00 €
Totale	249,23	mq		258.097,50 €

- Valore corpo:	€ 258.097,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 258.097,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 258.097,50

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 25 part. 290 sub. 6	208,73	mq	229.597,50 €	1/1=	229.597,50 €
B. Laboratorio fg. 25 part. 290 sub. 4	40,50	mq	20.250,00 €	1/1=	20.250,00 €
B. Autorimessa fg. 25 part. 290 sub. 2	16,50	mq	8.250,00 €	1/1=	8.250,00 €
Totale	249,23	mq			258.097,50 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 51.619,50**

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 0**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 17.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ 900**

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima è costituito da più unità inserite all'interno della stessa area cortilizia e interconnesse tra loro. Si ritiene che l'accorpamento delle unità immobiliari possa rendere il lotto più appetibile e la vendita più agevole.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 258.097,50 – 51.619,50 – 17.000,00 – 900,00 = € 188.578,00

in c.t. = € 189.000,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 19/07/2024

