

# Tribunale di Milano

SEZIONE III CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE FORZATA

promossa da  
**BANCO BPM SPA**  
in danno di

R.G.E. n. 1017/2017

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa SIMONA CATERBI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico Via Cavour n. 56, Senago (MI)



Esperto alla stima: **Arch.**  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email: [studiodrarch@gmail.com](mailto:studiodrarch@gmail.com)



## INDICE SINTETICO

- 1. Dati catastali**  
**Bene:** Via Cavour n. 56 - Senago (Milano)- 20030  
**Lotto:** **Unico**  
**Corpo:** **Box auto**  
**Categoria:** Box auto [C6]  
**Dati catastali:** foglio n.78, particella n. 201, subalterno n. 715
- 2. Stato di possesso**  
**Bene:** Via Cavour n. 56- Senago (Milano)- 20030  
**Lotto:** Unico  
**Corpo:** Box auto  
**Possesso:** **libero**
- 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
**Bene:** Via Cavour n. 56 - Senago (Milano)- 20030  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** Box auto  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** **NO**
- 4. Creditori iscritti**  
**Bene:** Via Cavour n. 56 - Senago (Milano)- 20030  
**Lotto:** Unico  
**Corpo:** Box auto  
**Creditori iscritti:** **Banco BPM S.p.A.**
- 5. Comproprietari**  
**Bene:** Via Cavour n. 56 - Senago (Milano)- 20030  
**Lotto:** Unico  
**Corpo:** Box auto  
**Comproprietari:** **Nessuno**
- 6. Misure penali**  
**Bene:** Via Cavour n. 56 - Senago (Milano)- 20030  
**Lotto:** Unico  
**Corpo:** Box auto  
**Misure penali:** **No**
- 7. Continuità delle trascrizioni**  
**Bene:** Via Cavour n. 56 - Senago (Milano)- 20030  
**Lotto:** Unico  
**Corpo:** Box auto  
**Continuità delle trascrizioni:** **SI**
- 8. Prezzo**  
**Bene:** Via Cavour n. 56 - Senago (Milano)- 20030  
**Lotto:** Unico  
**Corpo:** Box auto  
**Prezzo da libero:** **€ 12.700,00**  
**Prezzo da occupato:** **€ 0,00**





**Servizi offerti dalla zona:** sono presenti tutte le attività a servizio della collettività.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** **Box auto.**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Nessuna.**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

**Nessuna.**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

**Nessuna.**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna.**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti, al nominativo**

**per il periodo che va dal 27.08.1996 al 15.05.2017 (data comprensiva della trascrizione di pignoramento) relativamente all'immobile oggetto della presente procedura, risultano individuate le seguenti formalità:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** (attiva) a favore di **BANCA INTESA SPA**, con sede in Milano (MI) C.F. 00799960158

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio Dr. LULLI Mario di Limbiate (MI) del 5.06.2003, repertorio n. 16975, iscritta a Milano 2 in data 10.06.2003 ai numeri 87991/17122. Mutuo fondiario della durata di 15 anni.

Importo ipoteca: **€ 1.200.000,00;**

Importo capitale: **€ 800.000,00.**

**Note:** tale ipoteca grava sull'originario fabbricato (di proprietà del Sig. Buffa Gabriele, titolare della Impresa Individuale denominata "CE BE di BUFFA GABRIELE") ed identificato al catasto Fabbricati, al fg. 7 mappale 201 subalterni 1 e 2 e a seguito del quale, è stata realizzata l'attuale palazzina condominiale, di cui fa parte integrante l'immobile oggetto della presente procedura.

**Annotazione ad iscrizione- restrizione dei beni** a favore di **BANCA INTESA SPA**, con sede in Milano (MI) C.F. 00799960158 e contro la

a rogito del Notaio Dr. LULLI Mario di Limbiate (MI) del 21.07.2005, repertorio n. 18267/1074, iscritta a Milano 2 in data 9.09.2005 ai nn. 132987/28007.

**Note:** sulla presente annotazione, si legge che l'immobile in oggetto (identificato al fg. 7 mapp. 201 **sub. 715**) viene **svincolato** dall'ipoteca precedentemente citata (cfr. all. 6).

**Ipoteca volontaria** (attiva) a favore di **CREDITO BERGAMASCO SPA**, con sede in Beraamo (BG) C.F. 00218400166



C351W, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Dr. MOTTOLA Lucio di Paderno Dugnano (MI), in data 27.07.2011 repertorio n. 240072/22153, registrata a Milano 2 il 29.07.2011 al n. 17924 serie 1T e ivi iscritta, in data 1.08.2011 ai numeri 90813/20880. Mutuo fondiario della durata di 30 anni.

Importo ipoteca: **€ 220.976,00**;

Importo capitale: **€ 110.488,83**.

**Note:** gravante sul bene in esame.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Trascrizione** a favore di **BANCO BPM SPA**, con sede in Milano(MI) C.F. 09722490969

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Milano in data 16.04.2017, repertorio n. 14418, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 11.05.2017, ai nn. 55141/35817.

**Note:** gravante sul bene in esame.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**Nessuna.**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna.**

4.2.5. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Nessuna.**

**Precisazioni.** Da ulteriore indagine svolta dalla scrivente CTU in data 15.09.2017, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano- Sezione di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 (cfr. all. 6), è emerso che **non vi sono altre formalità** gravanti sull'immobile in esame.

**4.3. Misure penali**

Nessuna.

**4.4. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale**

4.4.1. *Conformità edilizia:*

**Nessuna difformità.**

4.4.2. *Conformità catastale:*

**Nessuna difformità.**

4.4.2. *Conformità urbanistica:*

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico vigente:                                  | Piano di Governo del Territorio                                    |
| Zona omogenea:  | Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | No   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | No   |
| Elementi urbanistici che limitano la commercialità?             | No   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | No   |
| Se si quali?  |  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 |  |



|  |    |
|--|----|
| Rapporto di copertura:                     |    |
| Altezza massima ammessa:                   |    |
| Volume massimo ammesso:                    |    |
| Residua potenzialità edificatoria:         | No |
| Se si quanto:                              |    |
| Altro:                                     |    |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT | Si |
| Note:                                      |    |

**Note sulla conformità: conforme.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

**Identificativo corpo: Box auto.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: circa € 60,00.

**Spese straordinarie** di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: pari a € 630,52 (cfr. all. 7).

**Millesimi di proprietà:** 12,75.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.

**Attestazione di Prestazione Energetica:** esente.

**Indice di prestazione energetica:** nessuna.

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna.

**Vincoli di prestazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificato.

**Avvertenze ulteriori:** non specificate.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

L'immobile in esame, é pervenuto alla Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. MOTTOLA Lucio di Paderno Dugnano (MI), in data 27.07.2011 repertorio n. 240071/22152, registrato a Milano 2 il 29.07.2011 al n. 17923 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 1.08.2011 ai numeri 90812/52841, dai

### Precedenti proprietari:

In precedenza, il bene in oggetto é pervenuto, ai Sig.ri LANZILLI Anna e PINATO Giacomo, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. LULLI Mario di Limbiate (MI) del 14.07.2005 repertorio n. 18315/10819, registrato a Desio 2 il 19.07.2005 al n. 5573 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 21.07.2005 ai nn. 111804/57457, dal

\_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. LULLI Mario di Limbiate (MI) del 26.11.2002 repertorio n. 16673/9391, trascritto a Milano



2 il 6.12.2002 ai nn. 155059/90102, appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano interrato e negozio al piano terra, siti in Senago alla Via Cavour n. 56 (già n. 235) e distinti in Catasto Fabbricati al fg. 7 mappale 201 subaltemi 1 e 2. I suddetti immobili, sono pervenuti

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. CASERO Ermanno del 24.03.1999 repertorio n. 70031/11356, trascritto a Milano 2 il 30.03.1999 ai nn. 27789/19675, dal Sig.

Infine, gli stessi beni, sono pervenuti al Sig.

virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. CASERO Ermanno del 16.10.1996 repertorio n. 68195/10292, trascritto a Milano 2 il 29.10.1996 ai nn. 82426/53756, dai Sig.ri

(per la quota di 3/4 di proprietà) e nato a Saronno (VA) l'1.03.1951 C.F. SLA RRT 51C01 I441E (per la quota di 1/4 di proprietà).

## 7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

Dall'indagine effettuata presso il Comune di Senago, risulta che la palazzina condominiale, di cui è parte integrante l'immobile in esame, è stata realizzata nel 1968 in forza di autorizzazione edilizia n. 130 del 12.08.1968 (cfr. all. 9). In data 3.02.1975, è stato rilasciato il certificato di agibilità (cfr. all. 9). Successivamente, sono state presentate al Comune di Senago, le D.I.A. del 25.03.2005, del 27.04.2004, del 17.01.2005 e del 10.05.2005, con relativa relazione tecnica di asseverazione nonché, dichiarazione di fine lavori, certificato di collaudo finale e agibilità rilasciata in data 1.06.2005 (cfr. all. 9).

Descrizione dell'immobile: **Box auto** di cui al punto 1.1.

### Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **box auto al piano seminterrato**, sito nel Comune di Senago (MI), alla Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 56. L'immobile in esame, fa parte integrante di una palazzina condominiale costruita nel 2003 ed ubicata a nord di Senago, a breve distanza dal centro cittadino. La zona di riferimento, è a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di attività a servizio della collettività (farmacie, scuole, supermercati, bar, posta etc.). Inoltre, la zona, è ben collegata dai mezzi pubblici. Il bene in esame, è facilmente raggiungibile percorrendo la Via Reali (SP 44), fino ad incrociare sulla sinistra (terzo incrocio), Via Cavour. Dalla citata via, si prosegue per circa 1.5 Km fino a giungere (sulla sinistra), sul luogo di interesse.



Box auto al piano S1, sito in Senago (MI), alla Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 56 ed identificato al catasto fabbricati al fg. n. 7, mapp. n. 201 sub. n. 715

Foto satellitare



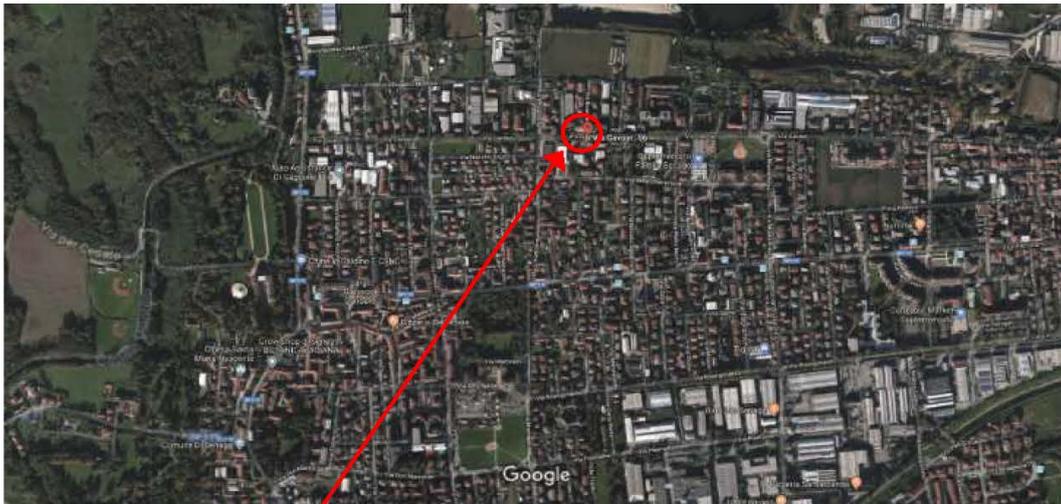


Foto satellitare

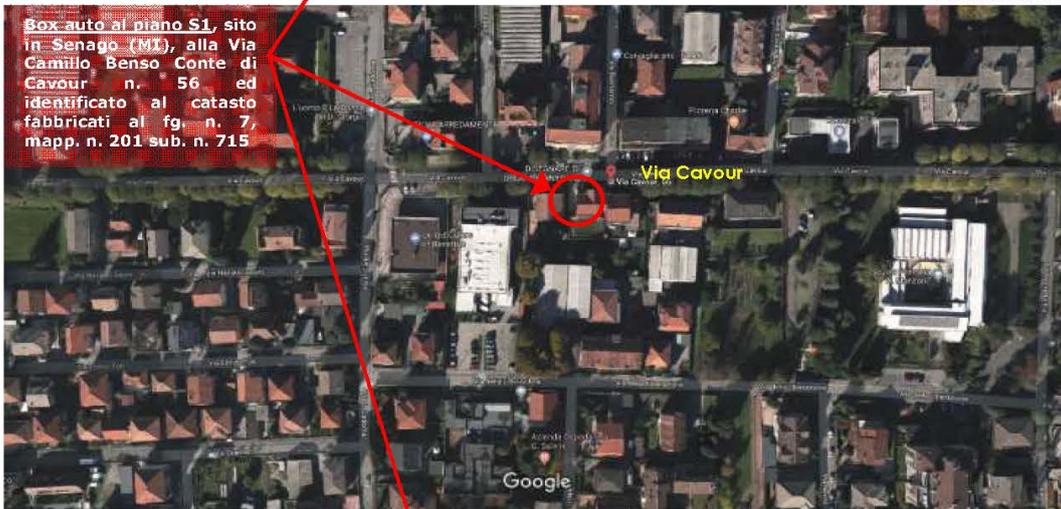


Foto satellitare

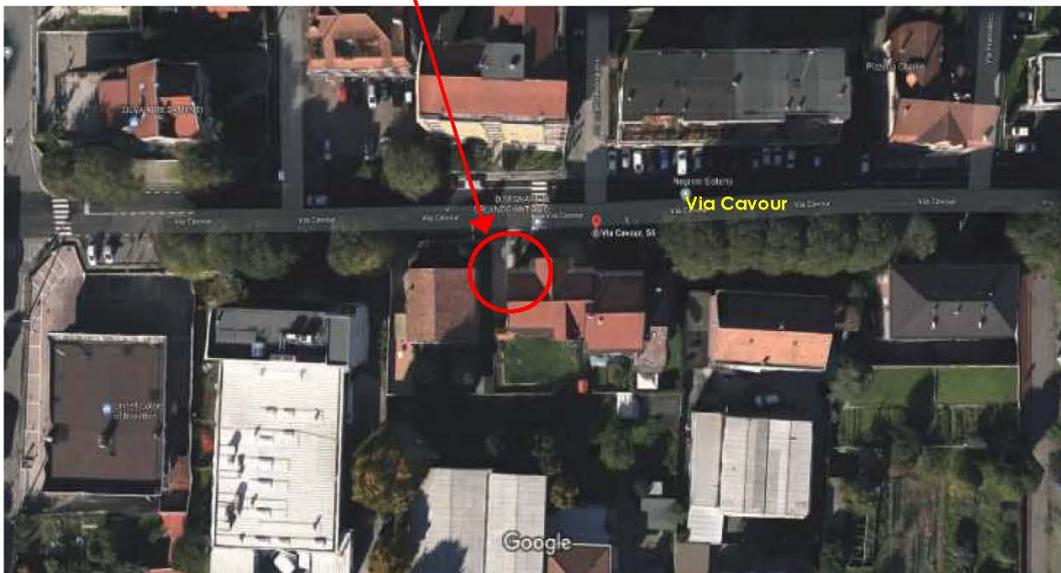


Foto satellitare

La palazzina condominiale, di cui fa parte l'immobile in esame, é composta da tre piani fuori terra di cui, il piano terra adibito a locali commerciali ed i piani superiori, ad appartamenti per civile abitazione, oltre al piano seminterrato, destinato a box auto. Tale fabbricato condominiale, é chiuso su strada (Via Cavour) da muretto basso e ringhiera in ferro (cfr. all. 4). I vari piani del citato edificio, sono collegati a mezzo della scala condominiale e dall'esterno, i veicoli



possono accedere al piano seminterrato, mediante rampa carrabile condominiale (cfr. all. 2,4,9).



Foto satellitare. Box auto al piano S1, sito in Senago (MI) alla Via Cavour n. 56. Ingresso carrabile condominiale

### Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale

La palazzina condominiale, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm; la copertura del tetto é a doppio spiovente con manto di tegole canadesi (cfr. all. 4). I prospetti esterni del fabbricato condominiale, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore rosa antico (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore grigio antracite (cfr. all. 4). L'ingresso comune pedonale (dalla Via Cavour n. 56), avviene mediante cancello in ferro verniciato di colore verde (cfr. all. 4). L'ingresso comune carrabile (dalla Via Cavour n. 56) al piano seminterrato, avviene a mezzo di cancello elettrico in ferro verniciato di colore verde (cfr. all. 4). L'intero piano seminterrato, presenta pavimentazione del tipo industriale (cfr. all. 4); le pareti, compreso il solaio di copertura, sono stati realizzati con pannelli prefabbricati in c.a. a faccia a vista (cfr. all. 4); i divisori (tramezzature) interni tra le singole unità (box auto), sono realizzati con murature in blocchi di cls (cfr. all. 4); l'impianto elettrico è del tipo a vista con tubi in pvc (cfr. all. 4). Infine, il piano seminterrato é dotato di impianto antincendio (cfr. all. 4).



### Unità immobiliare (box auto al piano S1)

Il **box auto** in esame, al **piano seminterrato**, facente parte della palazzina condominiale sopra descritta, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq (cfr. all. 2-3-4,9). L'immobile in oggetto, è facilmente raggiungibile e risulta essere il settimo box a destra, per chi scende la rampa carrabile e



prosegue diritto (cfr. all. 4,9). Il bene in esame, presenta pavimentazione del tipo industriale (cfr. all. 4); le pareti, compreso il soffitto, sono faccia a vista (cfr. all. 4); la porta di accesso, con normale serratura a chiave, è del tipo basculante in lamiera zincata (cfr. all. 4). Infine, l'impianto elettrico è del tipo a vista con tubi in pvc (cfr. all. 4).

PIANO SEMINTERRATO  
h 2.45 m  
superficie lorda Box auto 14.40 mq  
superficie netta Box auto 12.65 mq



Foto n. 8

Box auto al piano S1, sito in Senago (MI) alla Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 56 – Pianta Piano S1. Stato dei luoghi Restituzione grafica a cura del CTU

### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà ;

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie lorda complessiva di circa **mq 14**.

E' posto al piano S1.

L'edificio è stato costruito nel 2003 ed è composto da n. 4 piani complessivi, di cui n. 3 fuori terra e n. 1 interrato.

L'immobile ha un'altezza interna di 2.45 m.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: buone.

### Consistenza

La superficie lorda coperta del **box auto al piano S1** è di **14.40 mq** e la superficie coperta interna netta è di **12.65 mq**. L'altezza interna utile è di 2.45 m.

| Destinazione | Parametro        | Superficie reale/<br>Potenziale (mq) | Coeff. | Superficie<br>equivalente (mq) |
|--------------|------------------|--------------------------------------|--------|--------------------------------|
| Box auto     | Sup. reale netta | 12.65                                | 1,00   | 12.65                          |
|              |                  | <b>12.65</b>                         |        | <b>12.65</b>                   |

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

#### Palazzina condominiale

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

Travi

materiale: **c.a.**

Solai

materiale: **c.a./laterizio.**



Copertura tipologia: **a falde.**

Componenti edilizie e costruttive:

**Palazzina condominiale (Piano S1)**

Cancello tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **ferro**, apertura: **elettrica**, condizioni: **buone**.  
**Note:** si riferisce all'ingresso carrabile condominiale alla Via Cavour n. 56.

Pavimentazione interna tipologia: **di tipo industriale**, condizioni: **buone**.  
**Note:** l'intero piano interrato, presenta pavimentazione del tipo industriale.

Pareti (interne) materiale: **pannelli prefabbricati in c.a. e muratura di blocchi di cls**, rivestimento: **faccia a vista**, condizioni: **buone**.  
**Note:** le pareti sono state realizzate con pannelli prefabbricati in c.a. e le tramezzature interne, in muratura con blocchi di cls.

Plafoni tipologia: **a faccia a vista**, condizioni: **buone**.  
**Note:** il solaio di copertura, é stato realizzato con pannelli prefabbricati in c.a..

**Box auto al piano S1**

Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **alluminio**, condizioni: **buone**.  
**Note:** il box auto in esame, è chiuso da porta basculante in lamiera zincata.

Pavimentazione interna materiale: **di tipo industriale**, condizioni: **buone**.

Pareti (interne) materiale: **pannelli prefabbricati in c.a. e muratura di blocchi di cls**, rivestimento: **faccia a vista**, condizioni: **buone**.  
**Note:** le pareti, sono realizzate da pannelli prefabbricati in c.a. faccia a vista ed il solaio, é controsoffittato con profili e doghe di tipo metallico di colore bianco.

Plafoni tipologia: **a faccia a vista**, condizioni: **buone**.

Impianti:

**Palazzina condominiale (Piano S1)**

Antincendio tipologia: **estintori**.

Elettrico tipologia: **con cavi a vista in pvc**, condizioni: **buone**.

**Box auto al piano S1**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista in pvc**, condizioni: **buone**.

Certificazione energetica esente.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente.

| Destinazione         | Parametro        | Superficie reale/potenziale (mq) | Coeff. | Superficie equivalente (mq) |
|----------------------|------------------|----------------------------------|--------|-----------------------------|
| Box auto al piano S1 | Sup. reale lorda | 14.40                            | 1.00   | 14.40                       |
|                      |                  | <b>14.40</b>                     |        | <b>14.40</b>                |



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:****8.1. Criterio di stima:**

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa, basata sulla comparazione del bene in oggetto, con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Senago, il cui valore unitario per immobili simili a quello in esame, ubicati nella stessa zona di interesse, varia da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.100,00.

- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell' Agenzia delle Entrate (aggiornato al 1° semestre 2017), da cui si ricava che per immobili a destinazione box auto, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D1/Periferica/Periferia" del Comune di Senago, l'importo varia da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 900,00 e per un valore medio pari a €/mq 850,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 975,00 €/mq. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati, inoltre, nella valutazione di stima dell'immobile in esame, le *caratteristiche intrinseche* (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in esame, è buono. Il bene in oggetto, è ubicato a breve distanza dal centro cittadino e la zona di riferimento, risulta adeguatamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'età della costruzione (2003), le condizioni generali del bene in esame, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.000,00**. Per il calcolo della **consistenza commerciale del lotto unico**, è stata considerata la superficie lorda dell'immobile, calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

| Destinazione         | Parametro        | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Box auto al piano S1 | Sup. reale lorda | 14.40                       | 1.00   | 14.40                  |
|                      |                  | 14.40                       |        | 14.40                  |

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **14 mq**.

**8.2. Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Listino 1° semestre 2017;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati).



**8.3. Valutazione corpo**

In base a quanto premesso, si ricava il seguente valore:

| ID                        | Destinazione | Sup. lorda | Valore unitario €/mq | Valore di mercato  |
|---------------------------|--------------|------------|----------------------|--------------------|
|                           | Box auto     | 14         | € 1.000,00/mq        | € 14.000,00        |
| <b>Totale Lotto Unico</b> |              |            |                      | <b>€ 14.000,00</b> |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 14.000,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00      |
| Valore complessivo intero          | € 14.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 14.000,00 |

In sintesi:

| ID | Immobile    | Sup. lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota (1/1) |
|----|-------------|------------|-------------------------------|------------------------------|
|    | Lotto Unico | 14         | 14.000,00                     | <b>14.000,00</b>             |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |            |
|--|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:   | - € 700,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00     |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 630,52   |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 0,00     |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:  | € 0,00     |

**8.5. Giudizio di comoda divisibilità:**

L'immobile non é divisile.

**8.6. Prezzo base d'asta del lotto unico:**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 12.669,48        |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                                   | € 12.669,48        |
| per arrotondamento:  | <b>€ 12.700,00</b> |

Milano, 13.03.2018

L'Esperto della stima  
**Arch.**

La scrivente CTU, attesta di aver trasmesso copia dell'elaborato peritale al creditore precedente, a mezzo di posta certificata e alla debitrice esecutata, mediante raccomandata A/R.



