

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

**Procedente:** [REDACTED] – avv.to Maselli Viviana

Intervenuti: INTESA SANPAOLO SPA

ISP CB ipotecario

**Esecutato:** [REDACTED]

N° Gen. Rep. 256/2016

data prima udienza comparizione: 06-02-2018 ore 10.50

Giudice Esecutivo: dott.ssa Simona CATERBI

Custode Giudiziario: avv. Lara Aranzulla

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 bene 01 – via Luigi CAPUANA, 21 – Rho A/2  
bene 02 - via Luigi CAPUANA, 21 – Rho C/6

**Esperto alla stima:** Emanuele Bianchi  
**Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K  
**Studio in:** via Terragni, 31 - 20148 Milano  
**Telefono:** 02-39216114  
**Fax:** 02-700550809  
**Email:** ebianchiarch@gmail.com  
**Pec:** emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

## INDICE SINTETICO

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA  
 via Luigi CAPUANA, 21 – (Rho)  
Lotto: 001 – Bene 01  
 Categoria: abitazioni di tipo popolare [A2]  
 Dati catastali bene 01: foglio 5, particella 124, subalterno 60, cat. A/2, Cl.5, vani 5,5, RC € 951,57;  
Lotto: 001 – Bene 02  
 Categoria: abitazioni di tipo popolare [A2]  
 Dati catastali bene 02: foglio 5, particella 124, subalterno 120, cat. C/6, Cl.7, RC € 192,12; sup. catastale 31 mq
  2. CONFORMITÀ CATASTALE: SI
  3. DESCRIZIONE SOMMARIA  
 L'edificio è ubicato nella periferia ovest del comprensorio di Rho, inserito tra interventi multi costruzione chiamati Stellanda. Servizi primari e secondari garantiti.
  4. STATO DI POSSESSO: LIBERO  
 Proprietario per la quota di 1/1 XXXXXXXXXX
  5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
  6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
  7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
  8. PRATICHE EDILIZIE  
 conformità edilizia: SI  
 conformità urbanistica: SI
  9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO  
 Criteri di stima,  
 Fonti d'informazione,  
 Valutazione corpi,  
 Adeguamenti e correzioni alla stima,  
 Prezzo base d'asta
- |  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Prezzo sul libero mercato - stima</b>   | <b>€ 206.000,00</b> |
| Prezzo consigliato per la vendita (l'esecuzione) dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (*<br><i>arr. x difetto</i> ) | <b>€ 187.000,00</b> |
| Prezzo consigliato per l'esecuzione in caso di immobile occupato" ( <i>arr. x difetto</i> )  | <b>€ 164.500,00</b> |

## 10. ALLEGATI ALLA CTU

**Lotto: 001 Bene 01 + Lotto 001 Bene 02**  
**Bene: VIA LUIGI CAPUANA 21 piano: 6-S1 scala: 3;**  
**(Milano)**

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 01

Abitazioni di tipo popolare - **via Luigi Capuana, 21 – (Rho)**

**Descrizione:** *“in comune di Rho, via Capuana 21, nel supercondominio “Centro residenziale Europa 2”, e precisamente nella fabbricato condominiale denominato “Residenza Betulle” appartamento al piano sesto con annessi cantina e box ad uso autorimessa privata al piano seminterrato...”.*

**Quota e tipologia del diritto:**

**Proprietario per la quota di 1/1** [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

**Lotto: 001 – Bene 01**

**Categoria: abitazioni di tipo popolare [A2]**

**Dati catastali bene 01: foglio 5, particella 124, subalterno 60, cat. A/2, Cl.5, vani 5,5, RC € 951,57;**

**Lotto: 002 – Bene 02**

**Categoria: abitazioni di tipo popolare [C6]**

**Dati catastali bene 02: foglio 5, particella 124, subalterno 120, cat. C/6, Cl.7, RC € 192,12; sup. catastale 31 mq**

**COERENZE in contorno da Nord in senso orario: (appartamento)** dall' atto di provenienza: cortile comune; appartamento sub. 59, appartamento sub. 31; **CTU:** cortile comune, altro sub.,blocco scale/ascensori, falde tetto, altro fabbricato;

**COERENZE in contorno da Nord in senso orario: (cantina)** dall' atto di provenienza: corridoio comune; cantina sub. 56 auto sub. 121 ed enti comuni; cantina sub 71. ; **CTU:** corridoio comune, cantina altro sub, blocco scale comuni, altra cantina;

**COERENZE in contorno da Nord in senso orario: (autorimessa)** dall' atto di provenienza: cantine su. 39, 40,45 e 43; corridoio in accesso alle cantine; box auto sub. 119; costello comune. **CTU:** cantine di pertinenza altri sub, corridoio comune/ascensori, corsello comune di manovra, altra cantina di pertinenza altro sub;

## 2. CONFORMITÀ CATASTALE: SI

**Rispetto alla planimetria generale dell'immobile non sono state riscontrate difformità di distribuzione di spazi interni rispetto** alla planimetria fornita dall'Agenzia delle Entrate il **22/06/2017** relativa alla situazione del **14/05/1985** per ciò che riguarda l'appartamento e la cantina;

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** L'edificio è ubicato nella periferia ovest del comprensorio di Rho, inserito tra interventi multi costruzione chiamati Stellanda. Servizi primari e secondari garantiti. Sono presenti supermercati, servizi di culto, farmacie, scuole secondarie e Poste.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi offerti dalla zona** (servizi di supporto alla residenza):si.

A poca distanza ci sono il sedime della SS33 e la SP229 e a pochi minuti d'auto la A4.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali e rurali

**Importanti centri limitrofi:** Pogliano, Arluno, Figino e Cornaredo

**Collegamenti pubblici e privati:** Raggiungibile dal centro di Milano con mezzo su ferrovie Rho Fiera + 9/ oppure Z601 dal Castello Sforzesco oppure la stessa 9/ da Pta Garibaldi stazione

**Attrazioni paesaggistiche:** campagna circostante

**Attrazioni storiche:** /

### 4. STATO DI POSSESSO: LIBERO

Note: durante il sopralluogo, svoltosi il 19 settembre 2017 alle ore 15,30 alla presenza del sottoscritto, del custode giudiziario, avv. Lara Aranzulla, e del sig. Buono (esecutato).

L'immobile risulta essere **LIBERO** da contratti di locazione. Si è avuto accesso a tutti i locali dell'appartamento. L'indagine svolta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate MILANO 2 UT il 17/07/2017 fino al 16/02/2016 (*data della trascrizione del pignoramento*), ha verificato che: **NON sono segnalati contratti di locazione aventi come dante causa il soggetto giuridico esecutato.**

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 5.1 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 e non segnalati

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:/

#### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura come da certificazione

notarile del 24/03/2016, redatta dal notaio Alessandra Sanfelici in Milano, agli atti:



**5.2.1** Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA** del 17/05/2002 trascritta a Milano 2 ai nn. **RG 60738 RP 13538**, rogante notaio Pessina Vincenzo rep. 33568/7932 del 09/05/2002 a concessione di garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] somma complessiva € 258.000,00 e capitale 129.000,00;

**IPOTECA VOLONTARIA** del 10/11/2004 trascritta a Milano 2 ai nn. **RG 161275 RP 37747**, rogante notaio Mario Fugazzola rep. 164839 del 25/10/2004 a concessione di garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; somma complessiva € 109.935,00 e capitale 73.290,00;

**IPOTECA GIUDIZIALE** del 12/12/2015 iscritta a Milano 2 ai nn. **RG 120487 RP 21575**, in forza del decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Cuneo del 16/15/2011 n.3472, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] somma complessiva € 80.000,00 e capitale 63.179,01;

**5.2.2** Trascrizioni:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** rep. 1858 del 21/01/2016 trascritto a Milano 2 ai nn. **RG 15060 RP 9668** il 16/02/2016 in forza **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** Tribunale Civile di Cuneo del 16/15/2011 n.3472, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Beni interessati dal pignoramento quelli staggiti nella presente procedura.

**5.2.3** Altre trascrizioni:**5.2.4** Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**5.3** Misure Penali

Nessuna

**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale annuali stimate dall'amm.ne in nomina (PADANA IMMOBILIARE 2000 S.a.s.Via Umberto I, 2 – 20010 VANZAGO (MI))

Spese annue : stimate base annua 2.100/2.500 € (*desunte da ultimi due consuntivi 2015/2016*)

**Spese CONDOMINIALI SCADUTE:** "spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente": € 2.584,17 + 1996,50 (prev. 2017/12 x 11) = **4.580,67 €**

Unità	Condomino	Preventivo gestione 2016	Consuntivo gestione 2015	Rimozione eternit	Sistema fognario	Contabilizzazione calore	Preventivo gestione 2017
B65	BUONO Ezio	-€ 2.407,25	-€ 1.921,30	-€ 1.131,04	-€ 86,64	-€ 871,08	-€ 1.950,00
R07	BUONO Ezio	-€ 176,92	-€ 178,90	-€ 133,09		€ 0,00	-€ 228,00
		<b>-€ 2.584,17</b>	<b>-€ 2.100,20</b>	<b>-€ 1.264,13</b>	<b>-€ 86,64</b>	<b>-€ 871,08</b>	<b>-€ 2.178,00</b>
<b>TOTALE DOVUTO</b>		<b>-€ 9.084,22</b>					

## Prospetto Tabelle

Condominio **RESIDENZA DELLE BETULLE - C. Fisc. 93530030159**

Via Luigi Capuana, 21/23 - 20017 RHO (MI)

		Proprietà	Generali	Ascensore	Riscaldamento	Parti uguali
B65	BUONO Ezio (Pr)	18,680	18,680	27,220	17,497	1,000
R07	BUONO Ezio (Pr)	2,198	2,198	0,000	0,000	0,000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO** – ascensore al piano ma gradini in entrata androne – a meno di non posizionare rampe per l'abbattimento delle barriere architettoniche presenti.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente ed allegata agli **ALLEGATI DOCUMENTALI**

**Indice di prestazione energetica:** 198,94 kWh/m<sup>2</sup>a

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** /

**Avvertenze ulteriori:** il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### ➤ Proprietari attuali e precedenti:

a seguito delle ispezioni effettuate nei registri immobiliari catastali, aggiornate al 21/11/2017, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobiliari pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto e riportato nella certificazione notarile del 24/03/2016, redatta dal notaio Alessandra Sanfelici in Milano, agli atti .

- **Proprietario per la quota di 1/1** [REDACTED] derivante da atto tra vivi (**ATTO DI COMPRAVENDITA**) del **09/05/2002** Rogante: **Vincenzo PESSINA** Sede: Rho Trascritto a Mi2 in data **17/05/2002** ai nn. **60737/35823** contro **FONDO PER LE PENSIONI AL PERSONALE DELLA CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE** a favore dell'attuale proprietario;

### ➤ Proprietario precedente:

al ventennio gli immobili risultavano di proprietà del **FONDO PER LE PENSIONI AL PERSONALE DELLA CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE** con sede in Milano per acquisto fattone con l'atto in data **13 dicembre 1985** n. 57680/7066 di repertorio a rogito del dottor Enrico Lainati notaio in Milano, registrato a Milano il **16 dicembre 1985** al n. 25695 serie H e trascritto a Milano 2 in data 16 dicembre 1985 ai numeri **67080 /50649**.

➤ **Proprietario precedente:**

██████████ con sede in MILANO CF 06555910154 Proprietario per 1000/1000 fino al 13/12/1985

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

Il 10/08/2017 è stata richiesta visura degli atti originari (Atti di Fabbrica), e il 29/08/2017 ho avuto l'accesso alla pratica edilizia presso il comune di Rho.

Dalla relazione notarile agli atti si evince quanto segue:

Ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985, numero 47, sue modifiche e integrazioni, il rappresentante dell'Ente alienante dichiara che le porzioni immobiliari in oggetto furono edificate in base a Concessione Edilizia protocollo numero 16196 rilasciata in data 2 dicembre 1982. Pratica numero 134/82 e successive varianti in data 1 dicembre 1983 e in data 10 maggio 1985 (abitabilità rilasciata in data 14 novembre 1985); che detti provvedimenti non furono mai annullati, dichiarati decaduti, né revocati; e che successivamente non furono apportate modifiche necessitanti di provvedimenti autorizzativi.

Alla visura degli atti di fabbrica sono comunque stati verificati i seguenti documenti che liceizzano l'intervento edilizio (in unico allegato "**Documentazione edilizia**" in Allegati alla CTU):

- ✓ **CONCESSIONE EDILIZIA 1982 – Lotizzazione ex Stellanda – 3/12/1982**
- ✓ **CONCESSIONE IN VARIANTE 1983**
- ✓ **ABITABILITA' 14/11/85**
- ✓ **COLLAUDO STATICO STRUTTURE**
- ✓ **VARIANTE 5/1985 PLANIMETRIE**
- ✓ **FRONTESPIZIO PRATICA VVF 7/1982**
- ✓ **VOLTURA DA proprietà OLDANELLA A proprietà EURHO**

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: SI

Dal confronto delle planimetrie allegate e presenti nel fascicolo degli Atti di Fabbrica si è potuto constatare che le planimetrie dell'immobile rilevato (*oggetto della procedura*) hanno lo stesso impianto planimetrico del progetto iniziale licenziato nel 1982 e variante finale del 1985.



## 8.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:SI

### Abitazioni di tipo economico [A/2]

Strumento urbanistico approvato:	<b>PGT</b>
In forza della delibera:	approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013, pubblicato sul BURL n. 34 del 21/08/2013, previsto ai sensi della L.R. 12/2005
Zona omogenea:	
Strumento urbanistico adottato:	PGT
In forza della delibera (approvazione e pubblicazione):	vedi sopra
Immobile soggetto a convenzione:	no
Estremi delle convenzioni	no
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	<b>Si</b>

**Note sulla conformità:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

**Lotto: 001 Bene 01 + Lotto 001 Bene 02**  
**Bene: VIA LUIGI CAPUANA 21 piano: 6-S1 scala: 3;**  
**(Milano)**

Superficie complessiva appartamento **mq 113,13** - Superficie complessiva **box mq 29,70**

È posto al piano: sesto e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: **1982/1984**

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /

Ha un'altezza utile interna di circa cm **270**

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi, di cui fuori terra n. 7 e interrato n.1

**Categoria:** abitazioni di tipo popolare (A2)

Stato di manutenzione generale: ottimo esternamente, ottimo all'interno;



Condizioni generali dell'immobile (**appartamento e cantina pertinenziale**): l'immobile si presenta in buono stato di conservazione generale a livello di edificio e parti comuni.

Condizioni generali dell'immobile (**box**): l'immobile è in stato di buona manutenzione. Si segnala la presenza però di efflorescenze saline nell'angolo più profondo del box, dovute probabilmente a perdite soprastanti dell'impermeabilizzazione. Situazione da verificare più approfonditamente tramite indagini invasive in loco.

## Caratteristiche descrittive:

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio verniciato vetro doppio 4/12/4</b> , protezione: <b>tapparelle in materiale plastico bianco/grige</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura doppia in laterizi con camera e materassino d'isolamento (8/6/3)</b> , rivestimento facciata interna: <b>come altr</b> condizioni: <b>ottime</b> ; rivestimento facciata esterna: <b>c.aa, manufatti precompressi in cemento a vista e non</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. interna	materiale: ceramiche 20 x 20 color mattone giallo monocottura: condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: acciaio + vetro (abitazione) Cantina: <b>porte in ferro zincato e strutture divisorie bolognini di cemento</b>

**Impianti (conformità e certificazioni): NON FORNITI**

**Impianto elettrico: /**

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982 epoca della posa
Impianto a norma	<b>no</b> (anteriore LEGGE 5 marzo 1990, n.46 Norme per la sicurezza degli impianti)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No, non fornita
Note	

Esiste impianto di riscaldamento	SI – centralizzato regolato da Centralina interna e contabilizzatore con <b>contatore intestato al supercondominio dove la spesa viene ripartita per millesimi ai</b>
----------------------------------	---

	<b>singoli fabbricati</b>
Tipologia di impianto	in parte a radiatori in ghisa modulari
Stato impianto	Buono vista esterna – funzionale
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	<b>no</b>
ACS PRESENTE unito a RISCALDAMENTO	Il contatore è intestato al supercondominio e la spesa viene ripartita per millesimi ai singoli fabbricati

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	<b>NO</b>
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	<b>no</b>

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	<b>SI</b>
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	/

**N.B.** Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si sono considerate le superfici lorde calcolando mezzo spessore dei muri condivisi e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1 Criterio di stima:**

Analogico comparativo tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio (popolazione e mercato della domanda immobiliare)

**9.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;

Banca dati dell'agenzia del territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare MILANO – Suburbana/BAGGIO/Quinto omano/Muggiano - Cod. Zona E5 – Microzona: n. 0 - Civile residenziale;

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di MILANO della TeMA – 2° semestre 2016;

Parametri medi di zona per **destinazione principale** (€/mq.): come da allegati alla procedura (appartamento):

- Agenzia Entrate Territorio **€/mq 1.355/1.850**
- TeMA Osservatorio Immobiliare **€/mq 1.300/1.600**
- Agenzia di zona (Milano RHO) **€/mq 1.700/2.450**
- Borsino immobiliare **€/mq 1.489 - 2076** (fasce miste)

Parametri medi di zona per **destinazione principale** (€/mq.): come da allegati alla procedura (box):

- Agenzia Entrate Territorio **€/mq 1.300/1.450**
- TeMA Osservatorio Immobiliare **€ 12.000 € 20.000**
- Borsino immobiliare **€/mq 1.377** (fasce miste)

### 9.3 Valutazione corpi:

A. abitazione[A/2]+ [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

analogico comparativo tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio (popolazione e mercato della domanda immobiliare)

Destinazione	Sup rilevata	Coeff.	Sup. Reale Equivalente di calcolo
appartamento	106,68	1	106,68
Loggiato/balcone	16,88	0,35	5,90
cantina	2,75	0,20	0,55
<b>TOTALE MQ abit.</b>	<b>113,13</b>		<b>113.13</b>
<b>TOTALE MQ box</b>	<b>29,70</b>		

<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
<b>Terrazzi e Logge</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Totale Abitazione valutato: **mq 113,13**

Totale Box valutato: **mq 29,70**

Tutto ciò considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile (*ottimo interno ed esterno*) e infine considerando la posizione dell'appartamento rispetto al contesto nel quale è inserito e la sua conservazione, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato mantenersi su una media basata sui valori forniti dalla letteratura di riferimento,  
**Valutazione €/mq 1.600**

Destinazione	Sup. equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore di stima arrotondato
Residenziale	<b>mq 113,13</b>	<b>181.008,00</b>	<b>181.008,00</b>
box	<b>mq 29,70</b>		<b>25.000,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>206.008,00</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima MERCATO INTERO:

Riduzione del valore del 5% (abit.), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disp. del G.E. (min. 5% )	<b>€ 10.300,40</b>
Riduzione del valore del 5% (box.), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disp. del G.E. (min. 5% )	<b>€ 1.250,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita comunicate dall'attuale amm.ne	<b>€ 6.984,02</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>€ 00,00</b>
	<b>€ 18.534,42</b>

Totale decurtazioni di cui sopra:

Giudizio di comoda divisibilità: **Il bene non è comodamente divisibile**

**N.B. I DUE BENI 01 e 02 SONO STATI CONSIDERATI UNITI E NON DIVISIBILI PER RENDERE PIÙ APPETIBILE LA VENDITA IN BLOCCO.**

#### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

<b>Prezzo sul libero mercato - stima</b>	<b>€ 206.000,00</b>
Prezzo consigliato per la vendita (l'esecuzione) dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (* arr. x difetto)	<b>€ 187.000,00</b>
Prezzo consigliato per l'esecuzione in caso di immobile occupato" (arr. x difetto)	<b>€ 164.500,00</b>

Data generazione:

27-11-2017

L'esperto alla stima  
arch. Emanuele Bianchi



## **11. ALLEGATI ALLA CTU**

- 1. ATTO PROVENIENZA e NOTA DI TRASCRIZIONE**
- 2. PLANIMETRIE\_VISURE STORICHE\_SUP.LORDA CALCOLATA\_MAPPA**
- 3. ELENCO FORMALITA' DAL 1/1/80 al 20/11/2017**
- 4. SITUAZIONE VERSAMENTI 20-11-2017 B65 BUONO EzioNO APE VIVENZI INDAGINE**
- 5. PEC 10/8/2017 RICHIESTA ACCESSO ATTI CTU**
- 6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**
- 7. PGT CLASSI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA**
- 8. PGT INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONI EDILIZIE**
- 9. PGT AMBITI DI APPLICAZIONE**
- 9. AMBITI DI APPLICAZIONE PGT**
- 10. RICHIESTA E RISPOSTA LOCAZIONI AGENZIA ENTRATE**
- 11. ALLEGATO FOTOGRAFICO**
- 12. DICHIARAZIONE CTU**
- 13. LIQUIDAZIONE CTU**