
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO LE FORNACI

contro:

N° Gen. Rep. 1188/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/09/2018 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO 1 – VIA DELLA FORNACE 2/4 – SCALA B

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: Avv. Alessia Benedetta Gelosa



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Della Fornace 2/4– PESSANO CON BORNAGO (MILANO) – 20060

Lotto: 001 – APPARTAMENTO PIANO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 1 - VIA DELLA FORNACE, 2/4

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 241, subalterno 26

2. Stato di possesso

Bene: Via Della Fornace 2/4– PESSANO CON BORNAGO (MILANO) – 20060

Lotto: 001 **Lotto:** 001 – APPARTAMENTO PIANO 1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 1 - VIA DELLE FORNACI, 2/4

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Della Fornace 2/4– PESSANO CON BORNAGO (MILANO) – 20060

Lotto: 001 **Lotto:** 001 – APPARTAMENTO PIANO 1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 1 - VIA DELLE FORNACI, 2/4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Della Fornace 2/4– PESSANO CON BORNAGO (MILANO) – 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1

Corpo A:

Creditori Iscritti: CONDOMINIO LE FORNACI, procedente, UNIPOL BANCA S.P.A., intervenuto

5 Comproprietari

Bene: Via Della Fornace 2/4– PESSANO CON BORNAGO (MILANO) – 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1

Corpo A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Della Fornace 2/4- PESSANO CON BORNAGO (MILANO) – 20060

Lotto: 001 - **APPARTAMENTO PIANO 1**

Corpo A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Della Fornace 2/4- PESSANO CON BORNAGO (MILANO) – 20060

Lotto: 001 - **APPARTAMENTO PIANO 1**

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Della Fornace 2/4- PESSANO CON BORNAGO (MILANO) – 20060

Lotto: 001 - **APPARTAMENTO PIANO 1**

CORPO A - appartamento

Prezzo da libero: € 59.000,00

Prezzo da occupato: € 47.000,00



Beni in BOLLATE (Milano)
Località/Frazione **PESSANO CON BORNAGO**
VIA DELLA FORNACE 2/4

Lotto: 001 - APPARTAMENTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: PESSANO CON BORNAGO (MI) – VIA DELLA-FORNACE, 2/4 – scala B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted]

[redacted] Stato Civile: essendo [redacted] non avendo presentato documenti dal suo paese d'origine attestanti il suo stato civile, lo stesso risulta sconosciuto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

NOTA BENE: sulla scheda catastale dell'appartamento, secondo quanto dichiarato dal Notaio Quaggia sull'atto di compravendita, erroneamente è stato inserito un locale cantina al piano terra che non esiste (vedi atto notarile), come verificato anche durante il sopralluogo, e in visura il piano è identificato come terra/4, mentre nella realtà **l'unità è posta la piano 1**, come si vede anche nello storico della visura catastale.

Con l'atto di compravendita la Sig.ra Lopata acquistava anche una cantina identificata, però, con il sub 114 e su una scheda separata, tale unità non è oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 di [redacted] foglio 5, particella 241, subalterno 26, indirizzo VIA DELLA FORNACE n. 2/4 piano: T-4, comune Pessano con Bornago, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 65 MQ, rendita € 268,56

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA 19/07/2005, REP 206023/27776 ,Trascrizione n. 122472/63710 del 03/08/2005- NOTAIO QUAGGIA LUCIANO - MI con il quale i Sigg. Bertola Vincenzo e Bertola Sara vendevano a [redacted]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 46,00

Confini:

APPARTAMENTO: NORD proprietà di terzi, altra unità, EST cortile, OVEST scale/parti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla scheda catastale è inserita erroneamente una cantina che nella realtà non esiste, inoltre sulla visura nell'ultimo passaggio è indicato il piano T/4, mentre dovrebbe essere indicato **solo il piano 1** come nei passaggi precedenti.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione planimetrica, per rappresentare



correttamente l'unità abitativa senza cantina e con il piano esatto.
DOCFA PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note sulla conformità catastale: La scheda catastale NON è conforme allo stato dei luoghi rilevato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un paese nella periferia NORD/EST di Milano – PESSANO CON BORNAGO. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/6 piani ad uso residenziale. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona:

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per [REDACTED] (vedi allegato)

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:

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:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di UNIPOL BANCA contro [REDACTED]



Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 222.000,00; Importo capitale: € 111.000,00 ;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/05/2014 ai nn. 44774/7109

NOTA: Tale ipoteca grava anche sulla cantina identificata al Fg. 5, Part. 241, SUB. 114.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **CONDOMINIO LE FORNACI** contro [REDACTED]
in [REDACTED]
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 12/07/2016 ai nn. 80595/50990;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Accettazione tacita di eredita'** a favore di **BERTOLA VINCENZO** contro **VERDURA FRANCESCA**;
Derivante da: 303 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 04/05/2017 ai nn. 51667/33633

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.707,16

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 31.000,00
Le spese condominiali insolute ammontano a € 31.000,00 di cui € 11.842,00 a carico di [REDACTED]

Spese straordinarie approvate: € 0,00

Millesimi di proprietà: 46,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al primo con ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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



Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano non risultano altri procedimenti pendenti su [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CRISTOFARO Francesco nato a SQUILLACE il 11/07/1947, IACOPETTI Giuseppina nata a CARDINALE il 27/08/1957 da ante ventennio al 30/10/1984. In forza di atto antecedente al ventennio.

Titolare/Proprietario: BERTOLA Vincenzo nato a CERDA il 26/11/1960, VERDURA Francesca nata a CALTANISSETTA il 09/02/1961 dal 30/10/1984 al 04/11/1995. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO NANDO VIALE DI MONZA, in data 30/10/1984, ai nn. 162479/13974 REP; trascritto a MILANO 2, in data 17/11/1984, ai nn. 74181/59152.

Titolare/Proprietario: BERTOLA Vincenzo nato a CERDA il 26/11/1960, BERTOLA Sara nata a MELZO il 15/04/1992 dal 04/11/1995 al 19/07/2005. In forza di dichiarazione di successione registrata a Milano in data 02/07/1998 ai nn. 12008/95; trascritta a MILANO 2, in data 15/05/1999, ai nn. 45919/31962, successiva accettazione di eredità trascritta a Milano 2 in data 02/01/1996 ai nn. 161/121, accettazione tacita di eredità, trascritta a Milano 2 in data 04/05/2017 ai nn. 51667/33633.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO QUAGGIA LUCIANO - MI, in data 19/07/2005, ai nn. 206023/27776 REP; trascritto a MILANO 2, in data 03/08/2005, ai nn. 122472/63710.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7/63

Intestazione: SARDI SILVIO

Tipo pratica: PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione di 2 edifici di civile abitazione

RICHESTA : data 04.01.1963

NULLA OSTA N. 45 - DATA 15.03.1963 sostituito da altro nulla osta in data 10.10.1964

Numero pratica: 7/66

Intestazione: SARDI SILVIO

Tipo pratica: PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione di 2 edifici di civile abitazione

AUTORIZZAZIONE NULLA OSTA DEL 08.02.1966

ABITABILITA' 30.03.1971

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: L'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. n° 36 del 03/11/2010 – variante 2014
Zona omogenea:	1AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	<p>1.1 AREA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</p> <p>1.2 Indici e parametri $I_f = 1,8 \text{ mc/mq}$ Destinazioni complementari / compatibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • servizi e attrezzature sociali di proprietà pubblica o privata; • sedi di istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni culturali, politiche e sindacali, servizi e attrezzature a carattere religioso; • attività ricettive (alberghi e pensioni); • artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie (Su) non superiore a mq 180, ovvero a quella preesistente nel caso di superficie utile superiore a 150 mq; • uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 25% della superficie utile totale dell'edificio interessato, o nel caso di piani attuativi, del complesso di edifici inclusi in ogni singolo piano; • attività commerciali e paracommerciali come definite negli art. 59 e 60e disciplinate dalle schede di cui dall'art. 64 <p>; da prescrizioni indicate nel Capitolo 9;</p> <ul style="list-style-type: none"> • autorimesse di uso pubblico. <p>Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari / compatibili di cui agli altri punti b, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano primo) è situata in un complesso di 2 palazzine ad uso residenziale di n. 7 piani fuori terra, più un piano interrato, situata nella periferia a NORD/EST di Milano, a Pessano Con Bornago in **Via Della Fornace, 2/4**, zona centrale.

La palazzina è stata edificata nel 1966 con autorizzazione edilizia 7/66 dell' 8.2.1966, abitabilità del 30.4.1971, le facciate esterne ed interne sono in intonaco plastico con zoccolatura in pietra, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Della fornace 2/4 attraverso un cortile si arriva al portone in ottone e vetro che porta alla scala B dove al piano primo è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è situato nella palazzina - SCALA B - ed è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO PRIMO (fg. 5, part. 241, sub 26)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano primo (ingresso/corridoio, cucina, bagno, camera, soggiorno), un balcone.

INGRESSO/CORRIDOIO: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore giallo, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso rinforzata;

CUCINA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e in parte tinteggiati e in parte rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta a soffietto; il locale affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro;

BAGNO : pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro.

Il bagno è a cinque elementi (water, bidet, lavabo, vasca, lavatrice);

CAMERA : pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore verde chiaro, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro, il locale affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro.

SOGGIORNO : pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore azzurro, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: essendo [REDACTED] e non avendo presentato documenti dal suo paese d'origine attestanti il suo stato civile, lo stesso risulta sconosciuto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 80,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1966



L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno, e legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	rivestimento: intonaco plastico condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: battuta di cemento condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ottone e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: discrete
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperito certificato di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non è stato reperito il certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138** che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO P.1.	sup lorda di pavimento	62,50	1,00	62,50
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,30	0,25	1,80
TOTALE		79,80		64,30

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017



Zona: PESSANO CON BORNAGO – B1 - CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

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

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **OTTOBRE 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI PESSANO CON BORNAGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE primo semestre 2017 - €. 1.100,00 – 1.400,00 - Zona B1- CENTRALE: PESSANO CON BORNAGO

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti da ristrutturare, primo semestre 2018 - €.800,00 -1.350,00 – PESSANO CON BORNAGO CENTRO;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 900,00 - 1.300,00

Borsino immobiliare nazionale- appartamenti di tipo economico €. 1.000,00 - 1.250,00 - zona centrale

8.3 Valutazione corpi:**A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO P1	62,50	€ 1.100,00	€ 68.750,00



BALCONE	1,80	€ 1.100,00	€ 1.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.730,00
Valore corpo			€ 70.730,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.730,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	Abitazione di tipo economico [A3]	64,00	€ 70.730,00	€ 70.730,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 3.536,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro **NON è comodamente divisibile.**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.793,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 59.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 47.000,00

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.20937/2016 del 16/05/2016
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 80595/50990 del 12/07/2016
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 01/10/2018
- Allegato 4: certificazione notarile Notaio Maria Francesca Lampugnani
- Allegato 5: atto di provenienza
- Allegato 6: estratto di mappa PART 241
- Allegato 7: visura storica per immobile appartamento sub 26
- Allegato 8: scheda catastale appartamento sub 26
- Allegato 9: verifica contratti d'affitto
- Allegato 10: Pratiche edilizie
- Allegato 11: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 26
- Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli



Allegato 13: Certificati residenza,
Allegato 14: Fotografie
Allegato 15: planimetria Via Della Fornace
Allegato 16: lettera informativa creditori
Allegato 17: verbale sopralluogo
Allegato 18: spese condominiali
Allegato 19: mail creditori

Data generazione:

5-10-2018

L'Esperto alla stima

Isabella Tangari

