
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco di Desio e della Brianza S.p.A.**

contro: **Alessandra Urbinati**

N° Gen. Rep. **130/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Acquavia
Codice fiscale: CVQRRT75B03H264B
Studio in: Via Palladio 29 - Cornaredo
Email: ing.acquavia@libero.it
Pec: roberto.acquavia@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via fratelli Cervi, 14 – Novate Milanese (Milano) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 15, particella 51, subalterno 3
foglio 15, particella 52, subalterno 3

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 15, particella 51, subalterno 1

2. Stato di possesso

Bene: via fratelli Cervi, 14 – Novate Milanese (Milano) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via fratelli Cervi, 14 – Novate Milanese (Milano) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A, B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via fratelli Cervi, 14 – Novate Milanese (Milano) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A, B

Creditori Iscritti: Banco di Desio e della Brianza S.p.A.

reditoriiscritti_sub1_sub1_sub1;block=end]

5. Comproprietari

Beni: via fratelli Cervi, 14 – Novate Milanese (Milano) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A, B

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Bene: via fratelli Cervi, 14 – Novate Milanese (Milano) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A, B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via fratelli Cervi, 14 – Novate Milanese (Milano) - 20026

Lotto: 001

Corpo: A, B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via fratelli Cervi, 14 – Novate Milanese (Milano) - 20026

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 125.000,00

Prezzo da occupato: € 105.000,00

Beni in **Novate Milanese (Milano)**
Località/Frazione
via fratelli Cervi, 14

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Novate Milanese (Milano) CAP: 20026, via fratelli Cervi, 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Alessandra Urbinati – Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Stato Civile: n.d.

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

URBINATI Alessandra, nata a MILANO il 19/08/1958 C.F.: ██████████ – proprietaria foglio 15, particella 51, subalterno 3, graffato con foglio 15, particella 52, subalterno 3 indirizzo via fratelli Cervi, 14, piano T-2, comune di Novate Milanese, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 639,12

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà:

abitazione in condominio non costituito (minore di 4 u.i.)

Confini:

Abitazione:

NORD: cortile comune e vano scala;

EST: cortile comune;

SUD: cortile comune;

OVEST: cortile comune.

Cantina:

NORD: proprietà di terzi;

EST: box di altra proprietà;

SUD: proprietà comune;

OVEST: altra cantina.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è rilevata una non conformità catastale per la diversa distribuzione interna rappresentata

dagli ingressi nella cucina, camera e studio. La disposizione dei serramenti esterni non è conforme. E' sanabile con una pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale previa sanatoria a livello edilizio.

spese tecniche e diritti: 600 €.

Oneri Totali: € 600,00

Note: in sede di sopralluogo i rappresentanti dell'esecutata (avv. Davide Cicella e Geom. Paolo Carzaniga) hanno segnalato che la cantina utilizzata dalla stessa ed afferente all'appartamento staggito è un'altra, ovvero quella adiacente e posta a ovest. Per quanto rilevabile dalla planimetria catastale e dallo stesso atto di provenienza la cantina di proprietà della sig.ra Urbinati ed oggetto della presente esecuzione è quella posta ad est.

La stessa cantina è edificata senza alcun titolo edilizio, la non conformità verrà trattata nell'apposito paragrafo.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la non conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Novate Milanese (Milano) CAP: 20026, via fratelli Cervi, 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Alessandra Urbinati – Proprietà

Cod. Fiscale: RBNI SN58M59F205X - Stato Civile: n.d.

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

URBINATI Alessandra nata a MILANO il 19/08/1958 C.F. RBNI SN58M59F205X – proprietaria foglio 15, particella 51, subalterno 1, indirizzo via fratelli Cervi, 14, piano T, comune di Novate Milanese, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 11 mq, rendita € 22,31

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà:

immobile in condominio non costituito (minore di 4 u.i.)

Confini:

locale di deposito:

NORD: proprietà di terzi;

EST: altra cantina;

SUD: proprietà comune;

OVEST: proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Note: l'immobile è edificato senza alcun titolo edilizio, la non conformità verrà trattata nell'apposito paragrafo.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili staggiti sono inseriti in una zona periferica a sud-ovest di Novate M.se in prossimità della zona industriale. Il tessuto urbano é caratterizzato da edifici residenziali a media e bassa densità con la presenza di zone a verde. Il traffico è esclusivamente locale. Sufficiente la presenza di parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con sufficiente presenza di parcheggi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: E' presente a 500 m la stazione ferroviaria di Novate M.se.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, ovvero occupato dall'esecutato e suoi familiari.

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:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banco di Desio e della Brianza Spa contro **[redacted]** **[redacted]** **[redacted]**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360.000; Importo capitale: € 180.000; Rogito: Notaio Lina Pica in data 18/02/2011 ai nn. 457718/4585; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 22/02/2011 ai nn. 20196/4104

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banco di Desio e della Brianza Spa contro **[redacted]** **[redacted]** **[redacted]** (terzo datore di ipoteca), debitore non datore di ipoteca la società Tecnoscavi Generali S.r.l. sede Novate Milanese C.F.: 10211910152; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO; Importo ipoteca: € 360.000; Importo capitale: € 180.000; Rogito: Notaio Lina Pica in data 08/10/2013 ai nn. 458150/4855; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 10/10/2013 ai nn. 16142/91622

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento riferito a tutti e 2 i corpi del Lotto 1:

- Pignoramento a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A. contro [redacted]
[redacted] derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; iscritto al Tribunale di Milano in data 20/12/2016 ai nn. 61114 trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 26/01/2017 ai nn. 9124/5722;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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:

Gli immobili staggiti sono in un contesto di condominio con poche unità, tali da non costituire condominio. Risultano in comuni gli spazi esterni, l'illuminazione esterna e il riscaldamento. La suddivisione di tali spese è disciplinata dal rapporto parentale che lega tutti i condomini che in caso di vendita dovranno essere rimodulati con il nuovo proprietario.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non quantificabili.

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

Spese condominiali scadute ed insolute dall'esecutato: nulla da segnalare.

Millesimi di proprietà: condominio non costituito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – non vi è collegamento con ascensore ai locali del 2° piano compendati nella perizia.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: -- kw/mq*anno

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare

Avvertenze ulteriori: l'atto di divisione stipulato nel 2004 davanti al notaio Tina Pica ha disciplinato l'uso esclusivo di alcuni spazi esterni come da planimetria allegata alla perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Corpo A:****Titolare/Proprietario:**

URBINATI Silvano nato a FORLÌ il 27/01/1913 C.F. RBNSVN13AW70714S – proprietario
proprietario ante ventennio fino al 15/03/1995.

In forza di atto di nuova costruzione - NULLA OSTA per soprizzo di casa di abitazione del 2 luglio 1957 prot. 5448/10.

Note: del corpo B non è stata rilevata alcuna provenienza sia edilizia che di conservatoria.

Titolare/Proprietario:

BENTIVOGLIO Giuseppina nata a CATANIA il 11/03/1921 C.F. BNTGPP21031135D - Proprietà 5/15

URBINA I Adriana nata a SARONNO il 14/04/1949 C.F. RBNDRN49D54144J - Proprietà 2/15

URBINATI Alessandra nata a MILANO il 19/08/1958 C.F. RBNLSN58M59F205X - Proprietà 2/15

URBINATI Anna Maria nata a COGLIATE il 03/11/1945 C.F. RBNNMR45543C820I - Proprietà 2/15

URBINATI Armando nato a CERIANO LAGHETTO il 09/11/1944 C.F. RBNRND44509C5126G - Proprietà 2/15

URBINATI Silvana nata a MILANO il 09/06/1961 C.F. RBNSVN61H49F205V - Proprietà 2/15

Dal 15/03/1995 al 31/12/1999

In forza di denuncia di successione in morte di **URBINATI Silvano** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - trascritto a: RR.II. MILANO 2 in data 08/03/2004 ai nn. 30541/15597

Titolare/Proprietario:

URBINATI Adriana nata a SARONNO il 14/04/1949 C.F. RBNDRN49D54144J - Proprietà 1/5

URBINATI Alessandra nata a MILANO il 19/08/1958 C.F. RBNLSN58M59F205X - Proprietà 1/5

URBINATI Anna Maria nata a COGLIATE il 03/11/1945 C.F. RBNNMR45543C820I - Proprietà 1/5

URBINATI Armando nato a CERIANO LAGHETTO il 09/11/1944 C.F. RBNRND44509C5126G - Proprietà 1/5

URBINATI Silvana nata a MILANO il 09/06/1961 C.F. RBNSVN61H49F205V - Proprietà 1/5

Dal 31/12/1999 al 04/03/2004

In forza di denuncia di successione in morte di **BENTIVOGLIO Giuseppina** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - trascritto a: RR.II. MILANO 2 in data 08/03/2004 ai nn. 30542/15598

Titolare/Proprietario:

URBINATI Alessandra nata a MILANO il 19/08/1958 C.F. RBNLSN58M59F205X - Proprietà 1/1

Dal 04/03/2004 ad oggi

In forza di atto di divisione a rogito Notaio Lina Pica in data 04/03/2004 ai nn. 447996 - trascritto a: RR.II. MILANO 2 in data 08/03/2004 ai nn. 30540/15596

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3730/10

Intestazione: Urbinati Silvano

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: costruzione di casetta del tipo economico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/05/1952

Rilascio in data 10/06/1952

Abitabilità/agibilità: n° 197 del 30/05/1958

NOTE: l'immobile inizialmente era ubicato sulla via Vialba.

Numero pratica: 8086/10 e 5448/10

Intestazione: **Urbinati Silvano**

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: soprizzo di casetta del tipo economico

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 02/12/1954 (per la 8086/10) e 02/07/1957 (per la 5448/10)

Abitabilità/agibilità: n° 305 del 17/11/1952

NOTE: l'immobile inizialmente era ubicato sulla via Vialba.

Numero pratica: 47/95

Intestazione: **Urbinati Alessandra**

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: realizzazione di pensiline per protezione balcone al secondo piano e sul portoncino di ingresso e dell'accesso box al piano terra.

Oggetto: opere accessorie

Presentazione in data 28/02/1995 prot. 5605

Rilascio in data 09/05/1998 prot. 12615

Abitabilità/agibilità: non dovuta

NOTE: nulla da segnalare.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e mancanza di una finestra nel bagno utile alla verifica dei rapporti aero illuminanti

Regolarizzabili mediante: CILA ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 e remissione in pristino della seconda finestra nel bagno

Descrizione delle opere da sanare: Si è rilevata una non conformità edilizia per la diversa distribuzione interna rappresentata dagli ingressi nella cucina, camera e studio; una modifica di un tavolato di accesso al soggiorno, come meglio specificato nella planimetrie di dettaglio presente negli allegati. Un serramento del bagno, presente nella pratica edilizia originaria (e nella scheda catastale) ed invece non realizzato è indispensabile alla verifica del rapporto aeroilluminante del locale ai sensi del RLI. Pertanto è necessario il ripristino o una nuova distribuzione interna dei locali.

Spese tecniche: € 800,00

Opere di ripristino serramento bagno: € 3.000,00

Sanzione ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 4.800,00**

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la NON conformità edilizia.

Per quanto riguarda la cantina di pertinenza dell'abitazione graffata al foglio 15, particella 51, subalterno 3 e il locale di deposito censito al foglio 15, particella 51, subalterno 1 **non risultano titoli edilizi che ne legittimano la costruzione.**

Il Regolamento edilizio del Comune di Novate Milanese non prevede edifici accessori che possano derogare dall'art. 9 del DM 1444/68 in cui "è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti". Pertanto gli edifici di piano terra cantina di pertinenza dell'abitazione graffata al foglio 15, particella 51, subalterno 3 e il locale di deposito censito al foglio 15, particella 51, subalterno 1 sono abusivi e NON sanabili e quindi è necessaria la demolizione degli stessi.

I costi di demolizione secondo i prezzi di mercato sulla piazza di Milano.

Sulle coperture dei fabbricati sono presenti onduline che presumibilmente potrebbero essere in eternit e pertanto esiste un extra costo per lo smaltimento dello stesso il quale è tenuto conto nei costi a corpo di seguito segnalati.

per la cantina: 1.500 €

per il locale di deposito: 3.500 €

A sommo avviso dello scrivente risulta pertanto poco idoneo formulare una valutazione sul deposito il quale di fatto risulterebbe esclusivamente un costo.

Lo stesso costo di demolizione dei fabbricati, che nel caso della cantina, essendo di pertinenza, non si può scindere dal valore dell'abitazione; per il locale deposito, pur non essendo pertinenziale all'abitazione, se ne tiene conto nella valutazione della stessa.

Sarà a discrezione del Giudice l'eventuale scorporo del costo di demolizione del deposito con l'annullamento della vendita dello stesso che rimarrà di proprietà dell'esecutato con eventuale obbligo di demolizione.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Lo spazio comune esterno alla piccola palazzina ne è stato suddiviso l'uso tra le unità immobiliari che lo costituiscono.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Gli spazi di piano terra sono abusivi e non sono sanabili ex art. 9 del DM 1444/68

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Appartamento trilocale con cucina abitabile ed un solo bagno che si sviluppa per circa 90 mq posto al secondo piano di piccola villetta composta da tre unità abitative. E' presente un ampio balcone con veranda di copertura di circa 24 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Cod. Fiscale: RBNLSN58M59F205X - Stato Civile: n.d.

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1952

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno monovetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni semipieni coibentazione: assente rivestimento: intonaco a civile condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato NON blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficiente

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilenea condizioni: funzionate
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: apparentemente non sunzionante
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante note: alcuni interruttori di punti luce non sono funzionanti
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: acquedotto rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: la caldaia centralizzata è obsoleta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda é stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Non sono stati considerati i compendi abusivi (locale di deposito e cantina di piano terra) che dovranno essere oggetto di demolizione.

Corpo: A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Balconi	sup lorda di pavimento	24,00	0,25	6,00
		104,00		96,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2017

Zona: Periferica/PERIFERIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2050

Impianto elettrico:

Presente.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato a metano con emissione con termosifoni in ghisa.

Stato impianto: scarso, il generatore di calore è obsoleto

Potenza nominale: --

Epoca di realizzazione/adeguamento: non identificato

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

E' presente uno split nella camera da letto, si presenta in buone condizioni ed apparentemente funzionante

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Non presente.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di telematico su Novate Milanese;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di Novate Milanese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sito Casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1650.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	96,00	€ 1.500,00	€ 144.000,00
Valore complessivo immobile			€ 144.000,00
Valore complessivo diritto e quota (100% del valore complessivo)			€ 144.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A4]	96,00	€ 144.000,00	€ 144.000,00
TOTALE				€ 144.000,00

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 disp. del G.E. (min.5%)	-€ 7.200,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Opere edili per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 2.400,00
Opere di demolizione cantina di pertinenza	-€ 1.500,00-
Opere di demolizione locale di deposito	-€ 3.500,00-
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile é palesemente suscettibile alla non comoda divisibilità ex art. 720 cc	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 126.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 105.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 125.000,00

Allegati

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza
- all. 3 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 4 – Stralcio Atti di Fabbrica
- all. 5 – Stralcio pratica edilizia di soprizzo
- all. 6 – Sanatoria della veranda esterna
- all. 7 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 8 – Planimetria regolamento d'uso spazi comuni
- all. 9 – Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- all. 10 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 11 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Acquavia