

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro: **OMISSIS**
OMISSIS
OMISSIS

N° Gen. Rep. **1101/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – Appartamento –
Cantina - Posto auto

Esperto alla stima: Arch. Walter Scaramuzza
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS



UNITA' IMMOBILIARE ATTUALMENTE OCCUPATA (Appartamento – Cantina - Posto auto)

INDICE:

INDICE SINTETICO	Pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Pag. 4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	Pag. 5
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pag. 5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag. 6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Pag. 6
7. PRATICHE EDILIZIE	Pag. 7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO	Pag. 13

ALLEGATI:

ALL. 1	INQUADRAMENTO URBANO
ALL. 2	VERBALI SOPRALLUOGO
ALL. 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL. 4	RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE
ALL. 5	VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE
ALL. 6	PLANIMETRIA CATASTALE – Estratto di mappa
ALL. 7	UFFICIO SPORTELLO UNICO EDILIZIA COMUNE DI BUCCINASCO
ALL. 8	UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI BUCCINASCO
ALL. 9	AGENZIA DELLE ENTRATE U.T. MILANO 5
ALL. 10	CONSERVATORIA - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALL. 11	ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL. 12	ATTO DI PIGNORAMENTO
ALL. 13	CERTIFICATO NOTARILE
ALL. 14	VALUTAZIONE BENE O.M.I
ALL. 15	A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
ALL. 16	DESCRIZIONE DEL BENE



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: via Fratelli Cervi 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 1 – Appartamento – Cantina -Posto auto

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 13, particella 373, subalterno 3 - foglio 13, particella 373, subalterno 7

2. Stato di possesso

Bene: via Fratelli Cervi 4 - Buccinasco (Milano) – 20090

Lotto: 1 – Appartamento – Cantina - Posto auto

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Fratelli Cervi 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 1 – Appartamento – Cantina - Posto auto

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Fratelli Cervi 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 1 – Appartamento – Cantina - Posto auto

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Fratelli Cervi 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 1 – Appartamento – Cantina - Posto auto

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Fratelli Cervi 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 1 – Appartamento – Cantina - Posto auto

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fratelli Cervi 4 - Buccinasco (Milano) - 20090

Lotto: 1 – Appartamento – Cantina - Posto auto

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Fratelli Cervi 4 - Buccinasco (Milano) – 20090

Lotto: 1 – Appartamento – Cantina - Posto auto

Prezzo da libero: € 127.000,00

Prezzo da occupato: € 101.600,00



Beni in **Buccinasco (Milano)**
via Fratelli Cervi 4

Lotto: 1 – Appartamento – Cantina - Posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Fratelli Cervi 4

Quota e tipologia del diritto

33/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

33/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

34/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **33/100**; **OMISSIS** nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **34/100**; **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **33/100**, **foglio 13, particella 373, subalterno 3**, indirizzo via Fratelli Cervi 4, piano 2-S1, comune Buccinasco, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 102, rendita € 482.49

Derivante da: Classamento del 04/07/1980 in atti dal 20/05/1998 FIN 98/99 (n. 68910.1/1980) Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Scrittura privata del 05/03/1985 in atti dal 31/08/1988 (n. 170972/1986)

Confini: dell'appartamento: area comune, mappale 162, muro divisorio del fabbricato al mappale 162, vano scala comune, area comune. della cantina: area comune, proprietà di terzi, corridoio comune, area comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **33/100**; **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **34/100**; **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **33/100**, **foglio 13, particella 373, subalterno 7**, indirizzo via Fratelli Cervi 4, piano terra, comune Buccinasco, categoria C/6, classe 2, consistenza 10, superficie 10, rendita € 26.34



Derivante da: Classamento del 04/07/1980 in atti dal 20/05/1998 FIN 98/99 (n. 68914.1/1980)
Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario Scrittura privata del 05/03/1985 in
atti dal 31/08/1988 (n. 170972/1986)

Confini: cortile comune, posto macchina al sub. 6 del mappale 373, proprietà di terzi e area
comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): (Cfr. all. 1)

Bene immobiliare composto da un appartamento, di 4 vani, un servizio igienico e due balconi, si-
tuato al piano secondo di una palazzina situata in via Fratelli Cervi 4, con annesso al piano terra un
posto auto scoperto e al piano seminterrato un locale adibito a cantina.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, Asilo Nido Babyworld, Parrocchia Maria Madre della Chiesa,
Farmacia comunale, Campo sportivo G. Scirea.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Milano, Corsico, Assago.

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Resistenza, Parco Verdi.

Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 321 e 352 fermata di viale Lomellina distante 70
m, Fermata della Linea metropolitana 2 Assago Milanofiori Nord distante 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da tre persone senza alcun titolo. (Cfr. all. 2)

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** annotata; A favore di **OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**; Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 389.160,00; Importo capitale: € 259.440,00 ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 18/10/2006 ai nn. 111275/38641; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/10/2006 ai nn. 163690/40404



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; Ufficiale giudiziario in data 10/05/2016 ai nn. 19387 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 27/05/2016 ai nn. 59986/38190;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 90,00 €, da fonti raccolte in loco la conduzione delle spese condominiali non è seguita da un amministratore in quanto a turno i singoli condomini si occupano della gestione del fabbricato riconducibile a somme modeste per le parti comuni, riconducibili solo alle spese dell'illuminazione.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: dato non riscontrabile

Per quanto sopra non è stato possibile quantificare gli importi medi annui.

Millesimi di proprietà: 328,503 (cfr. All. 11)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E_{pgl}, nren 255,08 kWh/mq.a. Classe energetica F

Note Indice di prestazione energetica: L'APE non è presente pertanto si è provveduto, come disposto dal G. E., ad acquisire l'attestazione tramite professionista di fiducia OMISSIS. (Cfr. all. 15)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (Cfr. All. 5)

Titolare/Proprietario: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **1/2**; **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **1/2** **proprietari ante ventennio al 18/10/2006**. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **33/100**; **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **34/100**; **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di **33/100** dal **18/10/2006** ad **oggi** (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, in data 18/10/2006, ai nn. 111274/38640; trascritto a Milano 2, in data 26/10/2006, ai nn. 163689/85387.



7. PRATICHE EDILIZIE: (Cfr. All. 7)

Numero pratica: 58/73

Intestazione: Sindaco del comune di Buccinasco

Tipo pratica: Abitabilità di edifici

Per lavori: di costruzione di palazzina ad uso civile abitazione ed uffici, con annesso edificio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1982 al n. di prot. 21124

Numero pratica: 58/73

Intestazione: Sindaco del comune di Buccinasco

Tipo pratica: Denuncia di opere edilizie

Per lavori: di costruzione di palazzina ad uso di civile abitazione ed uffici, con annesso edificio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/1973 al n. di prot. 13210

Numero pratica: 58/73

Intestazione: Sindaco del comune di Buccinasco

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di palazzina ad uso civile abitazione ed uffici, con annesso edificio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/1974

Numero pratica: 58/73

Intestazione: Sindaco del comune di Buccinasco

Tipo pratica: Rilascio di licenza edilizia

Per lavori: di costruzione di una palazzina ad uso civile abitazione ed uffici, con annesso edificio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/1974

Numero pratica: 58/73

Intestazione: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Domanda di certificato di abitabilità per nuova costruzione

Per lavori: di costruzione di palazzina ad uso civile abitazione e uffici, con annesso edificio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1981 al n. di prot. 21124

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 59 del 11/07/2013
Zona omogenea:	TUC - Tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Ambito Misto consolidato - Mc (art. 28 NTA PdR)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	Mq/mq 0,8
Altezza massima ammessa	3 piani
Rapporto di copertura	70 %
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] - Appartamento**

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano secondo della palazzina di via Fratelli Cervi 4, composta da un locale soggiorno, cucina, due vani disimpegno con accesso al ripostiglio, servizio igienico, camera da letto singola e camera matrimoniale. L'appartamento è provvisto di due balconi accessibili dal soggiorno e cucina e dalle camere da letto.

L'alloggio avente altezza media di 2,90 m, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 94,80 e i balconi circa mq. 6,00.

La cantina, situata al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,50 m e sviluppa una superficie di mq. 11,70; il posto auto scoperto, al piano terra, ha una superficie di circa mq. 12,50.

1. Quota e tipologia del diritto

33/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

33/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

34/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00** (94,80 mq appartamento e 6,00 mq balconi) (cfr. All. 4)

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di via Fratelli Cervi;

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare risulta visivamente in condizioni manutentive scarse.
(Cfr. All. 3)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	- Note: non è stato possibile reperire informazioni in merito
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti



Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente e a soffietto la porta della cucina materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: Guaina bituminosa a fiamma coibentazione: dato non disponibile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: dato non riscontrabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres e parquet la camera da letto singola condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica monocottura condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non funzionante conformità: dato non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile



Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: dato non riscontrabile condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel computo della superficie commerciale si sono calcolati come coefficienti: il 100% dei muri esterni e dei muri interni; il 50% dei muri interni confinanti con parti comuni e proprietà di terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Balconi	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
		100,00		95,98

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (Cfr. All. 14)

Periodo: 1° - 2016

Zona: Buccinasco - Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1.300,00**

Valore di mercato max (€/mq): **1.600,00**



Accessori

Appartamento 1. Cantina	posta al piano S1 composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 11,70 mq Valore a corpo arrotondato : € 4.000,00 Note: è stato utilizzando un coefficiente pari a 0,25
Appartamento 2. Posto auto	Posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 12,50 mq Valore a corpo: € 5.000,00 Note: è stato utilizzando il valore di mercato minimo, pari a € 1.200,00, riferito ad un box coperto, ridotto, come consuetudine ad un 1/3 , per un totale di € 400,00/mq

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive non riscontrabili

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo, caldaia pensile per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria

Potenza nominale: 23,1 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: 2006

Dichiarazione di conformità non riscontrabile

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato su due indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili.

Essi sono:

Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quella in esame, facendo riferimento ai primari operatori presenti in rete, ed infine ai valori espressi **dall'osservatorio del Mercato Immobiliare** a cura dell'Agenzia del Territorio

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dell'ispezione e del rilievo eseguito, in riferimento al quesito formulato dal G.E., si evidenzia che:

- la valutazione dell'intera quota di pignoramento qui descritta è disponibile nel caso di vendita o assegnazione a terzi, essendo senza vincolo di affittanza in corso;
- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto a "valore di mercato" che prevede la moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona

8.2 Fonti di informazione: (cfr. all. 14).

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di BUCCINASCO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Milano, Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2016.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1.300,00** valore minimo e **€ 1.600,00** valore massimo per la destinazione d'uso catastale assentita (abitazione di tipo economico A/3), da cui scaturisce una valutazione di **€ 1.300,00** al mq per immobili tipologicamente simili, inseriti in analogo contesto urbano, considerate le attuali condizioni manutentive.;

Altre fonti di informazione: Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella in esame.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina e Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	94,00	€ 1.300,00	€ 122.200,00
Balconi	1,98	€ 1.300,00	€ 2.574,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.774,00
Valore corpo			€ 124.774,00
Valore Accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 133.774,00
Valore complessivo diritto e quota			OMISSIS – quota 33/100 – € 44.145,42
			OMISSIS – quota 34/100 – € 45.483,16
			OMISSIS – quota 33/100 – € 44.145,42



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina e Posto auto	95,98	€ 133.574,00	OMISSIS – quota 33/100 – € 44.145,42
				OMISSIS – quota 34/100 – € 45.483,16
				OMISSIS – quota 33/100 – € 44.145,42

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%)	€ 6.688,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.085,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" per arrotondamento:	€ 101.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" per arrotondamento:	€ 127.000,00

Data:
05-01-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Walter Scaramuzza

