

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**BANCO BPM S.P.A.**  
contro:  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1431/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/03/2018 ore 10.30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTER-**  
**RATO**

Esperto alla stima: Isabella Tangari  
Codice fiscale: TNGSSL67D41F205B  
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano  
Telefono: 025460390  
Email: [isabella.tangari@gmail.com](mailto:isabella.tangari@gmail.com)  
Pec: [tangari.9110@oamilano.it](mailto:tangari.9110@oamilano.it)

Custode: Avv. Madeleine Maria Lupi



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA RAVENNA, 48 - MILANO - CORVETTO - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 612, particella 60, subalterno 9

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA RAVENNA, 48 - MILANO - CORVETTO - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Possesso:** Occupato da uno dei debitori e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA RAVENNA, 48 - MILANO - CORVETTO - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA RAVENNA, 48 - MILANO - CORVETTO - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Creditori Iscritti:** BANCO BPM S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA RAVENNA, 48 - MILANO - CORVETTO - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA RAVENNA, 48 - MILANO - CORVETTO - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Misure Penali:** NO



7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA RAVENNA, 48 - MILANO - CORVETTO - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo

**Bene:** VIA RAVENNA, 48 - MILANO - CORVETTO - Milano (Milano) - 20139

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

**Prezzo da libero:** € 46.000,00

**Prezzo da occupato:** € 37.000,00



Beni in Milano (Milano)  
Località/Frazione MILANO - CORVETTO  
VIA RAVENNA, 48

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: MILANO - CORVETTO, VIA RAVENNA, 48

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: **CANCELLATO DALLA POPOLAZIONE DI MILANO PERCHE' IR-REPERIBILE DAL 30.12.2016** - Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA RAVENNA, 48 - MILANO - Stato Civile: LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione.** OMISSIS, foglio 612, particella 60, subalterno 9, indirizzo VIA RAVIZZA, 48, scala D, piano 2/S1, comune MILANO, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 VANI, superficie 38 MQ, rendita € 302,13

**Derivante da:** ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/04/2005, REP 234737/9930, Trascrizione n. 31890/17790 del 09/05/2005 - NOTAIO DE GIOVANNI ORAZIO DI LODI (MI) con il quale La Sig.ra CECCANTI GRAZIA MARIA vendeva ali Sigg. OMISSIS

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 10,00

**Confini:**

APPARTAMENTO: NORD pianerottolo, SUD cortile, EST scale, OVEST altra proprietà.

CANTINA: NORD altra unità, SUD altra unità, EST corridoio comune, OVEST terrapieno.

**Conformità catastale:**

**Note sulla conformità catastale:** L'unità è conforme alla scheda catastale depositata.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere CORVETTO, situato nella zona SUD di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/6 piani in parte ad uso residenziale, in parte ad



uso terziario. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

**Caratteristiche zona:** periferica 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:** STARHOTELS BUSINESS PALACE (BUONA), PARCO AVVENTURA CORVETTO (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE METROPOLITANA M3 PORTO DI MARE  
KM 1,1

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Note:** L'unità è occupata da uno dei debitori, Sig.ra OMISSIS, dalla moglie Caterina Lara, un figlio minore 6 anni e un nipote di 2 anni. Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per i Sigg. OMISSIS

### 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 BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. contro OMISSIS;

Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 123.000,00 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 09/05/2005 ai nn. 31891 / 7366

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM S.P.A. contro OMISSIS;



Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 22/06/2017 ai nn. 13327/10021;

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: 1.200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 88.356,66 €.

Le spese condominiali insolute ammontano a €. 88.356,66 di cui €. 2.181,64 a carico dei Sigg.

OMISSIS

Millesimi di proprietà: 10,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità non è accessibile ai disabili poiché è posta al primo secondo senza ascensore, nè servoscala.

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 OMISSIS.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ALLEGRI Maria nata il 04/08/1917 da ante ventennio al 30/01/1988 . In forza di atti anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario CECCANTI Grazia MARIA nata a MONTOPOLI IN VAL D'ARNO il 30/04/1944, nuda proprietà, ALLEGRI Maria nato il 04/08/1917, usufrutto , dal 30/01/1988 al 30/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO SALVELLI DI CREMONA, in data 30/01/1988, ai nn. REP. 28101/6279; trascritto a MILANO 1, in data 01/03/1988, ai nn. 9983/6988, ricongiungimento usufrutto in morte di allegri Maria.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ORAZIO DE GIOVANNI DI LODI, in data 30/04/2005, ai nn. 234737/9930; trascritto a MILANO 1, in data 09/05/2005, ai nn. 31890/17790.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: 623/1957

Intestazione: SOC.MUTUA PER L'EDILIZIA BANCA COMMERCIALE ITALIANA

Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/06/1957 al n. di prot. 623

**7.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo popolare [A4]

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	21-11-2012
Zona omogenea:	TUC - TRF
Norme tecniche di attuazione:	TRF: tessuto urbano di recente formazione - ART. 2.1.a ii ADR: AMBITI DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR ), sono 1. le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti ed il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici. Tessuti urbani a impianto aperto - Art. 15.3, insiemi urbani unitari - Art. 15.6 Nei Tessuti urbani ad impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono 3. gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico. Negli Insiemi urbani unitari, gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia e gli 6. interventi di nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici che caratterizzano l'insediamento dell' ambito perimetrato. NON VINCOLATO
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 popolare [A4] di cui al punto A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano secondo più cantina al piano interrato) è situata in un complesso di palazzine ad uso residenziale, formato da 3 palazzine di n. 4 piani fuori terra, situata nella zona SUD di Milano, in Via Ravenna, 48, quartiere Corvetto.

La palazzina è stata edificata nel 1957, con licenza di occupazione del 1957, le facciate esterne ed interne sono in Klinker, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro e muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Ravenna, 48 attraverso un portone in alluminio e vetro che porta al cortile interno e da qui si accede alla scala D dove al piano secondo è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**Il bene pignorato è situato nella palazzina interna - SCALA D - ed è costituito da:**

**APPARTAMENTO – PIANO 2 PIU' CANTINA AL PIANO INTERRATO (fg. 612, part. 60, sub 9)**

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale più servizi al piano secondo (ingresso, soggiorno/pranzo/letto, cucinino, bagno), un balcone e una cantina al piano interrato.

**INGRESSO:** pavimento in graniglia; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in legno;

**SOGGIORNO/PRANZO/LETTO :** pavimento in graniglia; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

**CUCININO:** pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

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

Il bagno è a quattro elementi (water, bidet, lavabo, vasca).

Il soggiorno/Pranzo/letto si affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e muratura.

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà che non è stato possibile visionare perché la persona che occupava l'appartamento era sprovvista di chiavi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: **CANCELLATO DALLA POPOLAZIONE DI MILANO PERCHE' IRREPERIBILE DAL 30.12.2016** - Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA RAVENNA, 48 - MILANO - Stato Civile: LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37,00**



E' posto al piano: 2/S1

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

Ha un'altezza utile interna di circa m. 290

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

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

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>cubetti di porfido</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

##### Impianti:

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

##### Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adequamento	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	SI A SPLIT IN SOGGIORNO
--	-------------------------

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
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	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
CANTINA	sup lorda di pavimento	3,75	0,25	0,90
		<b>41,75</b>		<b>37,00</b>



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2017

Zona: MILANO – MAROCCHETTI/VIGENTINO/CHIESA ROSSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO PIU" CANTINA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

**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 **FEBBRAIO 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 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

**Agenzia Entrate omi** - abitazione di tipo economico qualità NORMALE primo semestre 2017 - €. 1.500,00 - 1.700,00 - Zona D18- Periferica: MAROCCHETTI/VIGENTINO/CHIESA ROSSA

**Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano** - appartamenti vecchi da ristrutturare, primo semestre 2017 - €.1.300,00 -1.900,00 - Zona Corvetto periferica;

Altre fonti di informazione:

**Agenzie immobiliari di zona** - appartamenti simili €. 1.300,00 - 1.900,00

**Borsino immobiliare nazionale**- appartamenti di tipo economico €. 1.450,00 - 1.850,00 - zona Corvetto.

**8.3 Valutazione corpi:**



**A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	35,00	€ 1.400,00	€ 49.000,00
BALCONE	0,75	€ 1.400,00	€ 1.050,00
CANTINA	0,90	€ 1.400,00	€ 1.260,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.310,00
Valore corpo	€ 51.310,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 51.310,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.310,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO	Abitazione di tipo popolare [A4]	37,00	€ 51.310,00	€ 51.310,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>Riduzione del valore del 5%</b> , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 2.565,50
<b>Rimborso forfettario</b> di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.400,00
<b>Spese tecniche</b> di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Costi di cancellazione</b> 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:	€ 46.344,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 37.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 46.000,00

**Allegati**

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.21476/2017 del 05/06/2017
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 44335/30213 del 22/06/2017
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 26/01/2018
- Allegato 4: certificazione notarile Notaio Antonio Trotta
- Allegato 5: atto di provenienza
- Allegato 6: estratto di mappa PART 60



Allegato 7: visura storica per immobile sub 9  
Allegato 8 scheda catastale appartamento sub 9  
Allegato 9 verifica contratti d'affitto  
Allegato 10: Pratiche edilizie  
Allegato 11: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 9  
Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli Appartamento sub 9  
Allegato 13: Certificati residenza e stato civile  
Allegato 14: Fotografie  
Allegato 15: planimetria Via Ravenna, 48  
Allegato 16: lettera informativa creditori  
Allegato 17: verbale sopralluogo  
Allegato 18: spese condominiali  
Allegato 19: mail creditori

Data generazione:

29-01-2018

L'Esperto alla stima

**Isabella Tangari**

