

---

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

promossa da:  
**UNICREDIT S.P.A.**

contro:  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1590/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/10/2017 ore 12.00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO**

**Esperto alla stima:** Isabella Tangari  
**Codice fiscale:** TNGSLL67D41F205B  
**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. Paolo Borlone



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) - 20021

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 66, particella 120, subalterno 730

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) – 20021

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Possesso:** Occupato dal debitore e dal Sig. OMISSIS con titolo

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

**Bene:** VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) – 20021

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) – 20021

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Bene:** VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) – 20021

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) – 20021

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO



7. **Continuità delle trascrizioni**

**B Bene:** VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) – 20021

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo**

**Bene:** VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) – 20021

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO

**Prezzo da libero:** € 58.000,00

**Prezzo da occupato:** € 46.000,00



Beni in **BARANZATE (Milano)**  
Località/Frazione **BARANZATE**  
VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO**

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

Identificativo corpo: **A: APPARTAMENTO PIANO TERZO.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: **BARANZATE (MI), VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) - Stato Civile: CONIUGATO – regime: SEPARAZIONE DEI BENI (MATRIMONIO NON TRASCRITTO IN ITALIA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 66, particella 120, subalterno 730, indirizzo VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24, piano 3, comune BARANZATE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 84 MQ, rendita € 340,86

**Derivante da:** ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/02/2007, REP 83292/17268, Trascrizione n. 22609/11686 del 14/02/2007 - NOTAIO GENTILE MARIA DI RHO (MI) con il quale Le Sig.re [redacted] e [redacted] vendevano all Sig. OMISSIS

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 44,28

**Confini:**

APPARTAMENTO: NORD altra unità/vano scale, SUD cortile/altra proprietà, EST Via Cristina Belgioioso, OVEST cortile/ altra proprietà.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate **le seguenti irregolarità:**

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale depositata.

Sulla scheda catastale sono segnati i tavolati che dividono l'ingresso dal soggiorno e dalla cucina.

Nella realtà questi tavolati sono stati demoliti e si ha un unico ambiente ingresso/soggiorno/spazio cottura.

**Regolarizzabili mediante:** DODFA per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tavolati

**DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE:** € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

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

L'unità immobiliare si trova a Baranzate, un paese nella provincia NORD OVEST di Milano in un quartiere periferico. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/4 piani in parte ad uso residenziale, in



parte ad uso terziario, in parte ad uso industriale. 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:** FIERA MILANO RHO (BUONA), CASA DI RECLUSIONE MILANO BOLLATE (BUONA), POSTE ITALIANE ROSERIO (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FS/PASSANTE RHO FIERA KM 2,0, AUTOBUS 542 FER-MATA CASA DI RECLUSIONE BOLLATE M. 800,0

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dal Sig. OMISSIS**, con contratto di locazione stipulato in data 20/02/2013 con cadenza mensile.

**Registrato a UT MILANO 1** il 26/02/2013 ATTO SERIE 3 N. 2189 DEL 2013

**Tipologia contratto:** 4+4, scadenza 19/02/2021

**Data di rilascio:** 19/02/2021

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

**Il canone di locazione non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Note:** Il Canone di locazione viene considerato vile se inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. Nel caso in questione:

- Se si prende come valore quello indicato dal Borsino immobiliare pari a €. da 50 a 70/mq/anno, prendendo come valore il minimo, €. 50/mq/anno, derivante dalle condizioni dell'immobile, si ottiene un canone annuo pari a €.  $50 \times 66 \text{ mq} = \text{€} 3.300,00$  annuali, inferiore a quanto stipulato.

- Se si prende il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate OMI pari a €. da 3,7 a 4,3/mq/mese considerando come valore il valore minimo di €. 3,7/mq/mese si ottiene un canone di locazione pari a €.  $3,7 \times 66 \text{ mq} = 244 \text{ €/mese}$  inferiore al canone stipulato in contratto.

### 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 UNICREDIT BANCA S.P.A. contro OMISSIS;  
Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;  
Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140.000,00 ;  
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 14/02/2007 ai nn. 22612/5310

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di UNICREDIT S.P.A. contro OMISSIS;  
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 17/07/2016 ai nn. 83569/53067;

**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:** 444,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** 98.224,06 €.

Le spese condominiali insolute ammontano a €. 98.224,06 di cui €. 14.340,36 a carico del Sig. [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** 44,28

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità non è accessibile ai disabili poichè è posta al terzo piano 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 risulta altro procedimento** pendente su MOHAMED KAMAL nato in EGITTO il 05/10/1974. (vedi certificati allegati).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a MILANO il 20/10/1909, OMISSIS nata a MILANO il 16/02/1911 dal 09/01/1978 al 11/01/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTARIO ROBERTO RICCA, in data 09/01/1978, ai nn. 43368/4917; trascritto a MILANO 2, in data



09/02/1978, ai nn. 7972/7405.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a BOLLATE il 09/10/1982, OMISSIS nata a MILANO il 28/07/1969 **dal 11/01/2002 al 12/02/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIUSEPPE CALAFIORI, in data 11/01/2002, ai nn. 41823; trascritto a MILANO 2, in data 18/01/2002, ai nn. 6290/4120.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato in EGITTO il 05/10/1974 **dal 12/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIA GENTILE, in data 12/02/2007, ai nn. 83292/17268; trascritto a MILANO 2, in data 14/02/2007, ai nn. 22609/11686.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: 2/55

Intestazione: PIERO BONIZZONI

Tipo pratica: PRATICA EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE CAPANONE INDUSTRIALE CON ANNESSO PALAZZINE SERVIZI E UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Nulla osta: 16/09/1956

Abitabilità: 02/07/1957

### Numero pratica: 157/62

Intestazione: DITTA SOFFIERA VITTORIA - SIG. SAMPIETRO MARIA

Tipo pratica: DENUNCIA DI OPERE EDILI

Per lavori: AMPLIAMENTO

Oggetto: ampliamento dello stabilimento

Autorizzazione in data 12/05/1963

Abitabilità: 22/02/1967

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

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

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Rispetto alla tavola della pratica edilizia n. 157/628, l'unica reperita in Comune, la scheda catastale e lo stato dei luoghi presentano alcune differenze:

- **nella scheda catastale e nella pratica edilizia** si avevano i tavolati di divisione fra ingresso, soggiorno e cucina, mentre attualmente si ha un unico locale ingresso/soggiorno spazio cottura non diviso da tavolati;

**Regolarizzabili mediante:** pratica edilizia CILA a sanatoria, poichè le opere sono state eseguite.

**Descrizione delle opere da sanare:** demolizione tavolati

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Onorario di un professionista: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 49 DEL 02-12-2014
Zona omogenea:	CITTA' CONSOLIDATA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
Norme tecniche di attuazione:	DP: AMBITO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATE. 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 economico [A3]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO TERZO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terzo) è situata in una palazzina ad uso in parte residenziale, in parte residenziale di n. 4 piani fuori terra, situata a Baranzate, periferia NORD OVEST di Milano, in Via Cristina Belgioioso, 24, Zona periferica.

La palazzina è stata edificata nel 1955, con abitabilità del 1957, le facciate sono parte in intonaco plastico, parte rivestite in mattoni, i serramenti sono in alluminio, con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto parte in muratura, parte in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Belgioioso attraverso una porta in ferro e vetro pedonale che porta alla scala interna e da qui si accede al piano terzo dove è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**Il bene pignorato è costituito da:****APPARTAMENTO – PIANO 3 (fg. 66, part. 120, sub 730)**

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano terzo (ingresso/soggiorno/pranzo/cottura, camera, bagno) e un balcone.

**INGRESSO/SOGGIORNO/PRANZO/COTTURA:** pavimento in piastrelle di graniglia; muri intonacati a civile e tinteggiati colore giallo e arancio, soffitto intonacato e tinteggiato colore giallo e arancio, porta di ingresso blindata, la parete dello spazio cottura è rivestita in piastrelle, il locale affaccia su un balcone con pavimento in klinker e ringhiera in ferro;

**CAMERA:** pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore rosa, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro;

**CAMERA 2:** pavimento in piastrelle di graniglia; muri intonacati a civile e tinteggiati colore rosso, soffitto intonacato e tinteggiato colore giallo;



**BAGNO** : pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore blu, porta in legno.  
Il bagno è a cinque elementi (water, bidet, lavabo, doccia, lavatrice).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: VIA CRISTINA BELGIOIOSO, 24 – BARANZATE (MI) - Stato Civile: CONIUGATO – regime: SEPARAZIONE DEI BENI (MATRIMONIO NON TRASCRITTO IN ITALIA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa cm. 290

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in cattive condizioni, presenta numerose macchie di muffa e umidità e gli impianti devono essere messi a norma.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> e mattoni condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuta di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferroe vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>suffi-</b>



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	AUTONOMO/CON CALORIFERO ELETTRICO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	NON NOTA
Epoca di realizzazione/adeguamento	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	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/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavi- mento	65,5	1,00	65,50
BALCONE	sup lorda di pavi- mento	2,16	0,25	0,54
		<b>67,66</b>		<b>66,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2016

Zona: BARANZATE - PERIFERIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

**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 **LUGLIO 2017** 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 è 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 MILANO;

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

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE secondo semestre 2016 -  
€ 1.050,00 - 1.250,00 - Zona D1- periferica: BARANZATE



Altre fonti di informazione:

**Agenzie immobiliari di zona** - appartamenti simili €. 900,00 - 1.180,00

**Borsino immobiliare nazionale**- appartamenti di tipo economico €. 900,00 - 1.080,00 - zona pe-  
riferica BARANZATE.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A: APPARTAMENTO PIANO TERZO. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	65,5	€ 1.000,00	€ 65.500,00
BALCONE	0,5	€ 1.000,00	€ 500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo € 66.000,00

Valore Accessori € 66.000,00

Valore complessivo intero € 0,00

Valore complessivo diritto e quota € 66.000,00

€ 66.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A: APPARTAMENTO PIANO TERZO	Abitazione di tipo economico [A3]	66,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

**Riduzione del valore del 5%**, dovuta all'immediatezza della vendita giu-  
diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 3.300,00

**Rimborso forfettario** di eventuali spese condominiali insolute nel bien-  
nio anteriore alla vendita: € 888,00

**Spese tecniche** di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

**Costi di cancellazione** oneri e formalità: € 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'unità per la presenza di un solo in-  
gresso e l'impossibilità di crearne un altro NON è comodamente divisi-  
bile.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: € 58.312,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 46.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 58.000,00



Data generazione:

19-07-2017

L'Esperto alla stima

**Isabella Tangari**

