

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PCTelematico

Unicredit Credit Management Bank SPA contro [redacted]

### R.G.E. 519/2013

Giudice: Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo



#### IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI Senago via Adda n. 2

**Dati catastali dell'immobile:**

- foglio 14 Particella 62 Sub 705 Cat.A/3 Classe 4  
consistenza 4 vani Rendita € 320,20

**Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:**  
proprietà esclusiva .

**Se l'immobile è da ritenersi libero o occupato :** l'immobile  
risulta abitato dalle'secutato

**Valore dell'immobile libero:** € 61.300,00

**Valore dell'immobile occupato:** € 49.000,00

**Certificazione energetica:** G 212,90 kwh/mq.a

## Fascicolo e Allegati

N	SOMMARIO	Pag	ALLEGATI
1	Quesito	2	Elenco sintetico formalità e formalità
2	Premessa	3	Visura storica dell' immobile e schede
3	Analisi documenti depositati ex. Art.567 c.p.c.	4	Sopralluogo
4	Identificazione del bene	5	Fotografie
5	Regolarità edilizia	6	Atto di compravendita
6	Certificazione energetica	6	Certificazione Energetica
7	Stima dell'immobile	9	Valutazione area/costi costruzione
		10	Documenti dell'Amministratore

**Tecnico Incaricato: Arch. Giorgio Fiorelli**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4027

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9787

C.F. FRLGRG41B16H501W - P.IVA N. 12319810151

Fax. 02 6072028 - cell. 338 7302725

mail: giorgio.fiorelli@alice.it - pec: fiorelli.4027@oamilano.it



## Relazione di stima relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 519/2013

In data 16/10/2013 il Giudice dell' Esecuzioni Dott.ssa M.Stella Cogliandolo nominava il sottoscritto Arch. Giorgio Fiorelli, con Studio in Milano, Via Antonio Pollaiolo n. 5, iscritto all' albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4027 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, al n. 9787 consulente tecnico d' ufficio, per la stima del compendio immobiliare situato nel Comune di Senago, in Via Adda n. 2 il quale si pregia di rispondere al quesito postogli dopo il giuramento di rito con la Dott.ssa GM.S.Cogliandolo

### QUESITO

Vengono posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 28 gennaio 2013 ore 9,30 :

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del processo ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati secondo quanto previsto dall' art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti la copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti ( luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), nonché al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, demandategli con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) Ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno.
- 2) Ad identificare il bene oggetto al pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguarda la proprietà dell'intero bene o alcuna quota di esso ( indicando i nominativi dei comproprietari ) oppure altro diritto reale ( nuda proprietà, superficie, usufrutto) ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 3) A fornire una sommaria descrizione del bene
- 4) A riferire circa lo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga tale occupazione sia esercitata e circa l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati: in questo caso egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- 5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.
  - Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione
- 6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli ), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari.
- 7) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso , segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n. 724/94 e i suoi relativi costi. Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.L.vo 378/01: indicando in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare oppure del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria ( con indicazione dei relativi costi ), oppure ancora dichiarare che la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.
- 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- Della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia
  - Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente
- 9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa , fornisca la valutazione anche della sola quota.
- 10) Inserisca nella prima pagina della relazione:
- Dati catastali dell'immobile
  - Se l'immobile debba ritenersi libero od occupato
  - Valore dell'immobile libero ed occupato
  - Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.
- La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i nonché la relativa planimetria.

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre ad inviarne una copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Allegghi all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare quello concesso.

Si autorizza sin d'ora l'Esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti i quali risultino necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'Esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla sua relazione inviandogliene copia almeno quindici giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00 che pone a carico del creditore procedente

### Premessa

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, poi, effettuando le necessarie visure presso gli uffici pubblici per la consultazione della documentazione necessaria a fornire le risposte al quesito, all'Agenzia del territorio ( Catasto e Servizio di pubblicità Immobiliare), in seguito recandosi presso l'unità immobiliare pignorata. Viene programmato il sopralluogo per il giorno venerdì 15 del mese di novembre dell'anno 2013 alle ore 12.00 in Via Adda n. 2 Senago (MI).

L'avviso dell' inizio delle operazioni peritali nell'appartamento dell' esecutato viene così comunicato:.

- All' Avvocato Valeria Pescia (Unicredit S.p.A.) tramite mail
- All'Esecutato tramite raccomandata R.R..

Effettuate anche le necessarie visure presso gli uffici pubblici Comunali, il sottoscritto presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

### Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

PER QUANTO RIGUARDA IL CATASTO: visura storica del fabbricato in cui è collocata l' unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- foglio 14 Particella 62 Sub 705 Cat. A/3 Classe 4 consistenza 4 vani Rendita €320,20 nel Comune di Senago in via Adda n. 2 piano 3-S1

la visura storica è stata da me aggiornata al 25.10.2013 e allegata al fascicolo

PER QUANTO RIGUARDA LA CONSERVATORIA (documenti da me aggiornati al 25/10/2013)

1. ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/05/2003 Registro generale n. 111363 Registro particolare n. 66690 – Numero di Repertorio 10510 – Notaio Dr. FENAROLI GUIDO – ATTO ESECUPER CAUSA MORTE – 312 VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO  
Unità negoziale 2  
immobile N. 6 situato in Senago, via Adda n. 2: foglio 14 particella 62 sub. 705 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Cat. A/3 – Consistenza vani 4 – Piano 3 - S1
  2. ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/03/2006 Registro generale n. 48533 Registro particolare n. 24465 – Numero di Repertorio 51430/20201 – Notaio Dr. MORSELLO SALVO con sede a Bollate - ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA [REDACTED]  
Unità negoziale 1  
1 situato in Senago, via Adda n. 2: foglio 14 particella 62 sub. 705 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Cat. A/3 – Consistenza vani 4 – Piano 3 - S1
- Soggetti a favore:  
soggetto 1 [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota 1/1 [REDACTED]
  - Soggetti contro : [REDACTED] soggetto  
1. [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota 1/1 -

- soggetto 2: [REDACTED] per diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/2 in regime di [REDACTED]  
soggetto 3: [REDACTED] 2 - in regime di BENE PERSONALE
- 3. ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/03/2006 Registro generale n. 48534 Registro particolare n. 210939 – Numero di Repertorio 51431/20202 – Notaio Dr. MORSELLO SALVO con sede a Bollate - IPOTECA VOLONTARIA – 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Capitale €. 110.000)  
Unità negoziale 1 immobile  
1 situato in Senago, via Adda n. 2: foglio 14 particella 62 sub.705 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Cat. A/3 – Consistenza vani 4 – Piano 3 - S1
- Soggetti a favore:  
soggetto 1: BANCA PER LA CASA S.P.A. cod. fisc. 13263030150 per diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1
- Soggetti contro : [REDACTED] soggetto 1: [REDACTED]
- 4. ATTO GIUDIZIARIO del 16/01/2013 Registro generale n. 22328 Registro particolare n. 15380 – Numero di Repertorio 862– UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Unità negoziale 1 immobile  
1 situato in Senago, via Adda n. 2: foglio 14 particella 62 sub.705 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Cat. A/3 – Consistenza vani 4 – Piano 3 - S1
- Soggetti a favore:  
soggetto 1: UNICREDIT S.P.A con sede a Roma. cod. fisc. 00348170101 per diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1
- Soggetti contro : [REDACTED] soggetto [REDACTED]

**Avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso**

Il sopralluogo è stato effettuato regolarmente nel giorno programmato

**Identificazione del bene**

Identificato in Catasto come segue:

Visura storica per immobile - Comune di Senago (Codice: I602) Provincia di Milano  
Fg. n.14; Mapp. n 62, Sub.705, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,0; posto al piano 2;  
rendita € 320,20.

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22.05.2000 n.155746.1/2000 in atti dal 12.05.2000

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

scale comuni e proprietà di terzi, via Adda, cortile, cortile.

### A fornire una sommaria descrizione del bene

Caratteristiche zona: periferica a traffico discretamente limitato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Collegamenti pubblici buoni. L'appartamento è situato al terzo piano di un fabbricato popolare ed è composto da due camere da letto, una cucina, un bagno e ingresso; al piano seminterrato è ubicata una cantina.

### Riferire circa lo stato di possesso dell'immobile

Attualmente lo stabile risulta abitato dall' Esecutato [REDACTED]

Sono in contatto con l'Assistente Sociale di Senago in quanto è stato richiesto un alloggio e se possibile anche un lavoro poiché attualmente l'Esecutato è disoccupato.

### Verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno

Situazione debitoria esercizio dal 01.10.2012 al 30.09.2013 = € 1.539,71

Come da bilancio consuntivo inviati dall'Amministratore p.t. e che si allega.

### Verificare l'esistenza di formalità, che non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri per la cancellazione a carico della procedura con i costi

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura  
Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/03/2006 Registro generale n. 48534 Registro particolare n. 210939 – Numero di Repertorio 51431/20202 – Notaio Dr. MORSELLO SALVO con sede a Bollate - IPOTECA VOLONTARIA - 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Capitale € 110.000)

Pignoramento: ATTO GIUDIZIARIO del 16/01/2013 Registro generale n. 22328 Registro particolare n. 15380 – Numero di Repertorio 862– UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: Nessuna difformità

Non è stato trovato il fascicolo di fabbrica; dall'atto notarile di compravendita immobiliare redatto dal Notaio Morsello (che si allega), risulta che l'edificio è stato edificato prima dell' 1 settembre 1967.

**certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti**

Certificazione energetica: si allega atto del 18/11/2013 valevole fino al 18/11/2023. Classe Energetica **G 212,90 kwh/mq.a**

**Descrizione del bene immobile**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento sito in Via Adda, al civico, 2 e composto da due camere da letto, cucina, bagno, ingresso, al piano terzo ed una cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 59,80. L'edificio è stato costruito prima dell' 1 settembre 1967. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,80 mt.

Stato di manutenzione	nell'appartamento buona, scadente nelle proprietà comuni
Conservazione della facciata	da rivisitare
Tipologia dell'appartamento	Appartamento senza balconi
	appartamento con affaccio su due lati
	Impianto di riscaldamento autonomo
	Zona silenziosa
Condominio senza ascensore	Appartamento sito al terzo piano
Posizione dell'Immobile - Caratteristica principale	Periferia ordinaria dotata di servizi pubblici
Posizione dell'immobile - Servizi pubblici	Trasporti di superficie nelle vicinanze
	Scuole primarie + secondarie entro m. 250
<b>La posizione dell'immobile può considerarsi ordinaria</b>	
Caratteristiche di immobile abitativo o prevalentemente abitativo	
Architettura	primitiva
Qualità della costruzione	mediocre con materiali economici che presentano vari difetti
impermeabilizzazioni	con rischio o presenza di infiltrazioni interne
Servizi comuni, dotazione:	riscaldamento autonomo
Classificazione delle parti e impianti comuni	insufficienti
<b>La caratteristica dell'immobile è da considerarsi ultrapopolare</b>	
Distribuzione e composizione dei locali:	ampiezza dei locali e dei disimpegni in spazi molto ristretti
Servizi igienici:	- bagno unico completo di accessori
lo stato di manutenzione	buona
<b>L'interno della singola proprietà è da considerarsi: popolare</b>	
<b>IN CONCLUSIONE</b>	
La posizione dell'immobile può considerarsi ordinaria: La caratteristica dell'immobile è da considerarsi ultrapopolare. L'interno della singola proprietà è da considerarsi popolare	Periferia ordinaria dotata di servizi pubblici.

Infissi	tipologia: in alluminio vetro semplice Condizioni: in buone condizioni Protezioni esterne: tapparelle
Plafoni	materiale: stabbiltura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono
Pareti (interne)	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti.è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura
Rivestimento	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su quattro lati
Pavimenti :	in tutta la casa ceramica
Portone di ingresso	in alluminio anodizzato
Antifurto	tipologia: non presente
Gas (impianto):	gas metano per acqua calda e riscaldamento funzionante; certificazioni:non conosciute
Elettrico (impianto):	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto)	comunale: non ispezionata
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia: presente, non attivo
Citofonico (impianto):	funzionante.Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari e riscaldamento Condizioni : funzionante - Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca a sedere)
Termico (impianto):	impianto autonomo a gas Certificazioni: non conosciute
Certificazione energetica:	recente, del 18/11/2013
Ascensore (impianto)	Non presente
Condizionamento	Non presente

vano	Subsistema edilizio	finiture	vetustà
cucina	pavimentazione	Piastrelle monocottura	in buone condizioni
	pareti	intonacati, rivestiti a gesso e pitturati	in buone condizioni: si richiede la ripittura per normale usura dovuta al tempo
	plafone	controsoffitto, pitturato	in buone condizioni: si richiede la ripittura per normale usura dovuta al tempo

vano	Subsistema edilizio	finiture	vetustà
Bagno/ingresso	pavimentazione	Piastrelle monocottura	in buone condizioni
	pareti	intonacati, rivestiti a gesso e pitturati con finitura spugnata	in buone condizioni: si richiede la ripittura per normale usura dovuta al tempo
	plafone	controsoffitto, pitturato	in buone condizioni: si richiede la ripittura per normale usura dovuta al tempo

vano	Subsistema edilizio	finiture	vetustà
Camera letto	pavimentazione	Piastrelle monocottura	in buone condizioni
	pareti	intonacati, rivestiti a gesso e pitturati con finitura spugnata	in buone condizioni: si richiede la ripittura per normale usura dovuta al tempo
	plafone	controsoffitto, pitturato	in buone condizioni: si richiede la ripittura per normale usura dovuta al tempo

vano	Subsistema edilizio	finiture	vetustà
Camera Letto	pavimentazione	Piastrelle monocottura	in buone condizioni
	pareti	intonacati, rivestiti a gesso e pitturati con finitura spugnata	in buone condizioni: si richiede la ripittura per normale usura dovuta al tempo
	plafone	controsoffitto, pitturato	in buone condizioni: si richiede la ripittura per normale usura dovuta al tempo

**Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota, fornisca la valutazione anche di essa.**

Scopo della stima: Lo scopo della presente relazione consiste nella stima del valore di mercato dell'unità immobiliare di seguito descritta ed identificata, sia libera che occupata. Validità della stima : I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali di superficie dell'unità immobiliare) sono stati desunti dalla documentazione acquisita in Catasto

Procedimento valutativo adottato : alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita oltre che dall'indagine in loco e dall'analisi dei dati e delle informazioni rilevate attraverso la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" edito dalla Camera di Commercio di Milano, Borsa Immobiliare di Milano, e dall'indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona lo scrivente è pervenuto alla definizione del valore stimato unitario dell'immobile de quo: pertanto, considerato che il valore di mercato unitario (€/mq) dell'immobile, rilevato con il criterio della comparazione di immobili, in normali condizioni d'uso e manutenzione interna ed esterna analoghi siti in zona, **oscilla tra 980,00 €/mq e 1.300,00 €/mq**, stante le condizioni del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione dell'immobile, e le finiture interne (manutenzione) dell' immobile, si è ritenuto opportuno applicare il valore medio **di 1.140,00 €/mq**.

Viene inoltre effettuata una verifica analizzando il costo di costruzione e del costo dell'area:

	%	mq.	mc.
valore minimo		980	363
valore massimo		1300	481
totale		2280	844
<b>valore medio</b>		<b>1140</b>	<b>422</b>
valore dell' area	40	456	<b>163</b>
costo di fabbricazione	60	684	<b>244</b>

**Si allega dettaglio della valutazione che conferma il valore di stima di  
€. 68.200 x 0,9 = €. 61.300,00**

**Adegamenti e correzioni della stima: si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura indicativa tra il 10% e il 20% del valore di libero mercato per la peculiarità della vendita in sede esecutiva.**

**Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile**

