

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

contro:

~~DI SABATO MOSTAZZA ED IMMOBILIARE~~

**N° Gen. Rep. 368 /2018**

Giudice delle Esecuzioni:

DR.SSA S. CATERBI

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in

Via Palmanova n°28, Baranzate (MI)

Esperto alla stima: ARCH. PAOLO MALCAUS  
Email: [studiomalcaus@gmail.com](mailto:studiomalcaus@gmail.com)  
Pec: [malcaus.1419@oamilano.it](mailto:malcaus.1419@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene** : Via Palmanova n° 28 – Baranzate (MI) 20021

**Lotto** : 001

**Corpo**: A

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

**Dati Catastali**: foglio 70, particella 228, sub.12

### 2. Possesso

**Bene** : Via Palmanova n° 28 – Baranzate (MI) 20021

**Lotto** : 001

**Corpo**: A

**Possesso**: Al momento del sopralluogo:

**occupato dalla sorella dell'esecutato e da due minori**

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

**Bene** : Via Palmanova n° 28 – Baranzate (MI) 20021

**Lotto** : 001

**Corpo**: A

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile** .

Necessari interventi radicali.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene** : Via Palmanova n° 28 – Baranzate (MI) 20021

**Lotto** : 001

**Corpo**: A

**Creditore Procedente**: UNICREDIT S.P.A.

**Creditori Iscritti**:

- Agenzia delle Entrate
- Condominio Palmanova 28

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene** : Via Palmanova n° 28 – Baranzate (MI) 20021

**Lotto** : 001

**Corpo**: A

**Comproprietari non esegutati** : Nessuno

*La presente annulla e sostituisce la precedente pagina n°2*



**6. Misure Penali**

**Bene :** Via Palmanova n° 28 – Baranzate (MI) 20021

**Lotto :** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali dai RR.II:** Nessuna nota

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene :** Via Palmanova n° 28 – Baranzate (MI) 20021

**Lotto :** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si rimanda alla “Verifica Ispezioni e trascrizioni” ( *All. n°4* )

**8. Prezzo**

**Bene :** Via Palmanova n° 28 – Baranzate (MI) 20021

**Lotto :** 00

**Corpo:** A

**Valore di stima:** € 80.000,00

**Prezzo da libero al netto delle decurtazioni:** € 68.000,00

**Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni:** -



Bene in  
Milano Lotto  
001

LOTTO 001

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 3 abitazione e al piano 6° (solaio).

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Palmanova n° 28 – Baranzate ( MI) 20021

**3° Piano:**

appartamento : un locale con angolo cottura, un secondo locale destinato camera da letto e servizio igienico composto da wc , bidet , lavabo e piatto doccia.

**Quota e tipologia del diritto:**

Proprietà del pignorato 100%, in regime di separazione dei beni.

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore del creditore procedente ( si rimanda al fascicolo a parte "Verifica ispezioni e trascrizioni")

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

Unico proprietario l'esecutato: ~~FRANCESCO COSTANTINI~~

**Descrizione:**

**Comune di Baranzate ( MI)**

Abitazione di tipo civile: Fg. 70 , Mapp. 228, sub 12 - Cat A/3, classe I, consistenza vani 3,5 – sup. catastale totale mq 50,00; totale escluse aree scoperte mq 49,00 - rendita € 216,91 ( dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 19.04.2018)

**Dati derivanti dalla Visura Catastale:**

*"1. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.  
2. VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R. n. 13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. ( n. 36/2007). "*

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

**3° Piano :**

Appartamento sub.13, pianerottolo e vano ascensore comune, appartamento sub. 11, proprietà di terzi al mappale 189/c del Catasto Terreni, ancora appartamento al sub.13

**6° Piano : solaio pertinenziale**

Cortile comune, solaio al sub. 14 , corridoio comune di accesso e solaio al sub.16



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (12.06.2018) l'unità immobiliare non risultava conforme alla scheda catastale. (All. n° 3)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona della città, trattasi di edificio di scarso valore in zona altrettanto poco interessante e stato di conservazione carente.

**Area urbanistica:**

**Traffico locale** con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; servizi e mezzi di trasporto insufficienti.

**Principali collegamenti pubblici:**

non è ben collegata al sistema di trasporto pubblico.

**Servizi offerti dalla zona:**

discreta la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12 giugno 2018 .

**Alla data del sopralluogo, erano presenti l'esecutato , la sorella di questi e due bambini;** lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato dei luoghi attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 15 giugno 2018 **non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.** (All. n° 6)

Si evidenzia che il Contratto di Locazione è da tempo scaduto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla Certificazione Notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data 12.10.2018 per nominativi ed immobile con elenco dati, si riporta quanto segue:



## 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: regime di separazione dei beni*  
 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 – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**

Iscrizione nn. 46368/8659 del 16/04/2009, nascente da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio D'oro Lambertenghi Vincenzo da Milano in data 17/03/2009. Rep.n. 111880/20604 a favore della UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. con sede a Milano, codice fiscale 05140920017 ( domicilio ipotecario in Milano , via Calabria n.31 ) e contro ~~ELISA FADIMOSTA FADIMOSTA~~, nato in ~~1970~~ il ~~06/09/1970~~. Codice fiscale ~~1300174105368~~ ( proprietà 1/1) – capitale euro 100.000,00 – totale euro 150.000,00 - durata anni 30;

✓ **Ipoteca Legale –**

Iscrizione nn. 63661/10645 del 11/07/2014 , nascente da ipoteca legale a ruolo (art. 77 del DPR N. 602 del 1973 ) con atto Equitalia Nord sede Milano in data 10/07/2014 rep. N. 5178/6814 a favore della EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano , codice fiscale 07224730961 ( domicilio ipotecario in Milano , Viale dell'Innovazione 1/B) e contro ~~ELISA FADIMOSTA FADIMOSTA~~, nato in ~~1970~~ il ~~06/09/1970~~. Codice fiscale ~~1300174105368~~ capitale euro 42.478,10 – totale euro 84.956,20 .

4.2.2 *Pignoramenti:*◆ **Pignoramento:**

Trascrizione nn.32030/21686 del 12/03/2018, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 10/02/2018 , rep. N. 2559, a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 ( domicilio eletto, avv. Roberto Belloni piazzetta Guastalla n.10 Milano) e contro ~~ELISA FADIMOSTA FADIMOSTA~~, nato in ~~1970~~ il ~~06/09/1970~~. Codice fiscale ~~1300174105368~~

Altre trascrizioni:

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessun aggiornamento alla data del 12.10.2018 c/o l'Agenzia delle Entrate.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 001**Spese condominiali scadute:**

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'unità immobiliare in oggetto. L'Amministratore scrive:

“ Conguaglio 2016/17	€ 4.308,33		
1° Rata 2017/18	€ 364,61	Scad.	01.07.2017
2° Rata 2017/18	€ 343,46	Scad.	15.12.2017
3° Rata 2017/18	€ 343,46	Scad.	15.02.2018
4° Rata 2017/18	€ 343,56	Scad.	01.05.2018
1° Rata Straordinaria	€ 199,77	Scad.	01.02.2018
2° Rata Straordinaria	€ 199,77	Scad.	30.04.2018
3° Rata Straordinaria	€ 199,83	Scad.	31.08.2018
1° Rata in acconto 2018/19	€ 364,61	Scad.	15.07.2018

**Totale complessivo € 6.667,40”**

Inoltre l'Amministratore evidenzia l'importo di € 1.489,00 (comprensivo di Iva e spese vive) per Spese Legali per il decreto ingiuntivo oltre ad € 250,00 per tassa di registro.

Informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio datate 23.10.2018, pervenute al P.E. giorno 24.10.2018, per un **importo complessivo € 6.667,40**.

L'avv. Luisa Biffi, legale dell'Amministratore del Condominio, in data 24.10.2018 comunica al P.E. di aver depositato per conto del Condominio un “Atto di Intervento”.

Dal documento pervenuto al P.E. per conoscenza, il Legale sopra indicato dichiara che l'esecutato **deve complessivamente € 8.156,40**.

*(All. n° 7 e-mail dell'Amministratore del Condominio All. n° 8 e-mail avv. L. Biffi)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO .Adattabilità costosa:  
Necessiterebbero interventi di diverse dimensioni e ubicazione scarico wc.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

**non risulta nessuno APE** (Attestato di Prestazione Energetica) registrato c/o CEER – (Catasto Energetico Edifici Regionale)

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore, le informazioni necessarie al fine di conoscere gli **importi aggiornati** a carico dell'unità immobiliare per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si rimanda al Certificato Notarile . ( All. n°2)

**6.1 Attuali proprietari:**

All'esecutato ~~Edoardo Malcaus~~, quando oggetto della presente relazione pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo da Milano in data 17/03/2009 rep.n. 111879; e trascritto il 16/04/2009 ai n.ri 46367/28613, da potere di ~~Edoardo Malcaus~~, nato in ~~Bozzate (VA)~~ proprietà per 1/1 in separazione dei beni. ( All. n°1)

**6.2.Precedenti proprietari (nel ventennio):**

1. Al signor ~~Paolo Malcaus~~, quando in oggetto pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Novelli Franco da Milano in data 21/12/2000 rep. N. 88672/5183 e trascritto il 15/01/2001 ai n.ri 4039/2890 da potere di ~~Paolo Malcaus~~, nato a ~~Milano il 03/02/1980 ( 115215049020334)~~ e Serra Sabrina, nata a ~~Cagliari il 22/05/1988 ( 115215049020334)~~ proprietà 1/1.
2. Ai signori ~~Paolo Malcaus e Serra Sabrina~~ quanto in oggetto pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Iannaccone Maria Nives da Seregno in data 25/06/1993 rep. N. 24590/2473 e trascritto il 09/07/1993 ai n.ri 53009/37208 da potere di ~~Paolo Malcaus~~, nata a ~~Torino il 21/06/1979 ( 115215049020334)~~ e ~~Serra Sabrina~~, nato a ~~Torino il 21/06/1979 ( 115215049020334)~~ per proprietà 1/1.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si riporta stralcio estratto dall'atto di Compravendita a firma del Notaio D'Oro Lambertenghi del 17/03/2009:

**" materia urbanistica:**

- a) - che la costruzione del fabbricato di qui fa parte il bene venduto è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.
- b) - che, ai sensi dell'ex art. 35 della Legge 47/85, il Comune di Bollate ha rilasciato in data 16 maggio 1996 concessione edilizia in sanatoria Prot. N. 6969, P.E. n. 797;
- c) Di non aver effettuato dopo detta data, opere per qui sarebbe stato necessario chiedere il rilascio di licenza e/o concessione edilizia e/o permesso di costruire e/o presentazione di D.I.A. sostitutiva del permesso di costruire;
- d) Che quanto oggetto del presente atto è pertanto conforme alle norme ed alle prescrizioni stabilite delle vigenti disposizioni in materia; ... omissis"

**7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale****Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (12.06.2018 ) l'unità immobiliare in oggetto risulta non conforme ai titoli edilizi di cui sopra, per opere interne.





**Descrizione: di cui al punto A**

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipo economico, comunque ante 1° settembre 1967. Il fabbricato condominiale, è dotato di un cortile interno, privo di portineria; cinque i piani fuori terra oltre ad un sesto piano destinato a solaio.

Appartamento: un locale con angolo cottura, un secondo locale presunta camera da letto e servizio igienico composto da wc, bidet, lavabo e piatto doccia.

H. interna mt. 2,86 circa.

L'unità sviluppa una superficie commerciale di mq 49,00 circa.  
Superficie lorda complessiva di circa mq 50,00.

**Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale / tipologia: non conosciute -(verosimilmente) cemento armato
- Strutture verticali (struttura):* materiale: cemento armato - (verosimilmente)
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato - (verosimilmente)
- Solai (struttura):* tipologia: in laterocemento - (verosimilmente)
- Muratura (struttura):* tamponamento in forati- con camera d'aria non portante - (verosimilmente)



<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	Non rilevabile- verosimilmente a falda
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni : discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: in alluminio serramenti a battente in alluminio con doppio vetro (taglio termico) Condizioni: appena sufficienti Protezioni esterne: avvolgibile in legno
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: rasatura a civile tinteggiato Stato di conservazione (S.d.c.) : appena sufficiente
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati, intonaco- verosimilmente Stato di conservazione (S. d.c.) : appena sufficiente
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	Ubicazione • Bagno: ceramica piastrelle cm 20x20 colore chiaro; h. ml. 2,10 • Cucina: ceramica piastrelle cm 20x20 colore chiaro ; h. ml 1,80 Stato di conservazione (S.d.c.) : appena sufficiente
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ceramica piastrelle cm 33 x 33 Bagno: piastrelle cm 20 x 20 Stato di conservazione (S.d.c.) : appena sufficiente
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata rivestita in legno Stato di conservazione (S.d.c.) : appena sufficiente
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = <b>non conosciuta</b>
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente alimentazione: gas metano
<i>Gas (impianto):</i>	condizioni: funzionante certificazione: <b>inesistente</b>



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante Certificazione: non nota
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: al collettore comunale. Condizioni: <b>non ispezionabile</b>
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Non riscontrabile
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazione: <b>non conosciute</b>
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Bagno completi di quattro apparecchi (vaso, bidet, lavabo e piatto doccia); rubinetteria consunta Certificazioni: inesistente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato caloriferi in ghisa
<i>Ascensore (impianto):</i>	Si
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	No
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	a civile; non accettabile
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	condizioni: non sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	non sufficiente
<i>Portineria :</i>	No
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	non sufficiente
<i>Stato di conservazione E manutenzione parti comuni:</i>	inaccettabile



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	49,00	100%	49,00
Balcone	sup lorda di pavimento	1,00	-	1,00
Solaio	sup lorda di pavimento	-	-	-
<b>TOTALE</b>		<b>45,00</b>		<b>50,00</b>

Arrotondata mq 50,00

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

La valutazione dello stabile e dell'unità immobiliare prende in considerazione le sotto elencate voci ed l'incidenza delle stesse.

- **STABILE**

1. Ubicazione

- Anno di costruzione dell'immobile
- Anni di eventuali ristrutturazioni
- Anni di eventuali ricostruzioni parziali
- Qualità della manutenzione
- Interventi di manutenzione
- Interventi di manutenzione straordinaria -
- Servizio di portineria
- Presenza o meno di box e/o posti auto
- Fenomeni di cedimenti strutturali
- Edifici confinanti
- Copertura piana, a falde o altro
- Servizi di quartiere

2. Zona urbanistica

- Qualità degli edifici limitrofi e di zona
- Qualità degli impianti e loro vetustà
- Stato di conservazione dell'edificio, delle parti comuni e serramenti di facciata
- Stato di conservazione delle scale
- Stato di conservazione degli ascensori
- Numero di unità abitative per piano
- Autoclave e piani interrati
- Numero piani
- Presenza di sottotetto ad uso solaio



• UNITA' IMMOBILIARE

- Metratura
- Piano
- Esposizione
- Qualità delle finiture
- Tipologie degli impianti
- Altezza netta dei locali
- Sistema di sicurezza
- Coibentazione acustica
- Rapporto ultimo piano con soprastante copertura piana
- Rapporto ultimo piano con soprastante copertura in falda
- 3. Presenza di lesioni ricorrenti di tipo strutturale
- 4. Infiltrazioni dalle facciate e/o dalla connessione muro/serramento
- 5. Qualità dei serramenti:
  - taglio termico in serramento in alluminio
  - taglio termico in serramento legno/alluminio
  - serramento in legno e vetro semplice
  - serramenti in legno non revisionati
  - Qualità delle porte interne
  - Arredi fissi: mobili cucina di proprietà
  - Accorgimenti tecnici ed estetici
  - Porta/e blindate di accesso all'unità

Sulla scorta delle voci esaminate, si provvede alla stima dell'unità immobiliare.

**8.2. Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Milano; Borsino Immobiliare di Baranzate Milano.
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -(sottostimato)

Sulla scorta delle informazioni già indicate e sullo stato di conservazione dell'unità e dell'edificio, di seguito il tabulato dei valori economici.



**8.3. Valutazione corpo: Lotto 001****A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico con solaio pertinenziale [A/3]	50,00	€/mq 1.600,00	€ 80.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>50,00</b>	<b>€/mq 1.600,00</b>	<b>€80.000,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.000,00.
Valore corpo	€ 80.000,00.
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.000,00.
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.000,00.

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	50,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente Perito.

Di seguito gli adeguamenti e correttivi di stima.



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

**Riduzione del valore:** 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: non ricorre. - € 76.000,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: - non ricorre. ~~€ 0,00~~

Opere di ripristino dell'unità a corpo  
Nota del P.E.  
Variazioni interne non essenziali ( e non necessari) - ~~€ 0,00~~

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative - ~~€ 0,00~~

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: ~~€ 0,00~~

<b>Valore dell'unità indipendentemente dai debiti contratti (oltre al muro , le spese condominiali)</b>	<b>€ 76.000,00</b>
---	--------------------

Pendenze Condominiali: - € 8.156,40

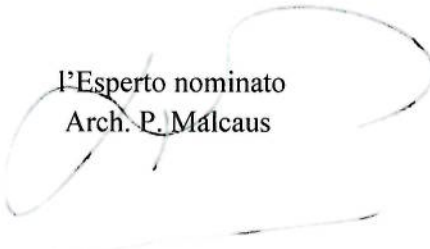
**N.B.:** si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico dei soggetti di cui si parla per lavori di manutenzione effettuati in corso, e/o deliberati.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni come già segnalato € 67.843,60

<b>Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero" e decurtati i debiti contratti (che resteranno a carico dell'acquirente):</b>	<b>€ 68.000,00</b>
--	--------------------

Con osservanza  
Milano 26.10.2018

  
l'Esperto nominato  
Arch. P. Malcaus

