

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1181/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.12.2017 ore 10,15

Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Caterina Trentini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IN COMUNE DI MAGENTA – VIA PIETRO CARDANI N.12**

**LOTTO 1**

**Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub. 10)**

[REDACTED]  
**Box auto posto al piano interrato (Sub. 15)**

[REDACTED]  
Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**

Codice fiscale FRIDML61T18F205Y

Studio in Via Morosini 29 - Milano

Telefono 025517075

Email: [df@fbarchit.it](mailto:df@fbarchit.it)

Pec [diego.fiore@pct.pecopen.it](mailto:diego.fiore@pct.pecopen.it)

---







Occupato senza titolo.

**Note:** Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2, lo scrivente ha appurato che il [REDACTED], relativamente all'immobile in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione.

Si rileva che nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 20.10.2017 l'immobile in oggetto risultava occupato dal [REDACTED] senza regolare contratto di locazione debitamente registrato.

(ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle entrate)

#### 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 a favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED] in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. [REDACTED], iscritta a Pavia in data [REDACTED] al n. [REDACTED].

**Note:** Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti l'ipoteca di cui sopra colpisce i soli beni oggetto di procedura esecutiva siti in Comune di Magenta.

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED] in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. [REDACTED], iscritta a Pavia in data [REDACTED] al n. [REDACTED].

Importo ipoteca: Euro [REDACTED]

Importo capitale: Euro [REDACTED]

**Note:** Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti l'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED].

**Note:** Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti l'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
Derivante da: [REDACTED]  
[REDACTED]

**Note:** Il pignoramento di cui sopra colpisce i beni identificati come segue:

- **In Comune di Vermezzo:**  
Box auto fg. 6, mapp. 486, sub. 2
- **In Comune di Magenta:**  
Appartamento fg. 22, mapp. 318, sub. 10  
Box auto fg. 22, mapp. 318, sub. 15  
Box auto fg. 22, mapp. 318, sub. 16

**Note:** Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti, il pignoramento di cui sopra risulterebbe colpire ulteriore bene in Vermezzo per il quale, né sul pignoramento, né sulla relativa nota di trascrizione è correttamente riportato alcun numero di subalterno e per il quale la corretta individuazione catastale dovrebbe risultare fg.6, mapp. 486, sub. 7. A seguito di tale errore, il G.E. ha predisposto che tale bene non sia da ritenersi compreso nel pignoramento in oggetto.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:**  
Euro 2.000,00.

**Spese ordinarie condominiali scadute (gestione 2016):** Euro 2.045,02

**Note:** L'Amministratore precisa che non vi sono spese straordinarie.

**Spese condominiali scadute (gestione 2017):** Euro 1.931,05 da preventivo approvato con ultima rata scadente il 15.12.2017.

**Spese straordinarie scadute (gestione 2017):** Euro 170,17 per rifacimento impianto citofono.

**Note:** L'amministratore precisa che la cifra è stata addebitata in parti uguali a tutti i condomini e che nell'appartamento di proprietà Pozzi non è stato installato il ricevitore interno.

**Millesimi di proprietà:** 123,35.

Per maggiori informazioni: Amministrazione STUDIO DUE EMECCI di Giancarlo Montani – P.za Giacobbe 9 – Magenta - tel. 0297295498, cell. 39398958174 - email: info@studiogeomgmontani.it.



Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, 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.

**(ALL. 9 – Comunicazione spese condominiali – Beni in Magenta)**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Note Indice di prestazione energetica** Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 4212004: No**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietario:** ~~Paola [redacted]~~ - proprietà per la quota di 1/1 dal 2.10.2003 ed attuale proprietario

In forza di scrittura privata in autentica ~~Notaio Paolo Franco Gavosto in data 2.10.2003~~ rep. n. 55559/44799 - registrato a Magenta il 17.10.2003 n. 492 Mod. OV - ~~Trascritto e Pavia in data 18.10.2003 al n. 20079/44999~~

**(ALL. 10 - Atto di provenienza Notaio ~~Francesco Gavosto~~ del 2.10.2003)**

**Proprietario:** ~~Immobiliare RA.RG.CRA S.p.A.~~ - proprietà per la quota di 1/1 da ante ventennio al 16.10.2003

**Note:** Come riportato sull'atto di provenienza del bene, ~~Immobiliare RA.RG.CRA S.p.A.~~ in forza di:

- decreto di trasferimento di beni immobile – ~~Trib. di Arezzo Piacenza emesso in data 7.10.1999 rep. n. 612, Cron. N. 1873 - Trascritto e Pavia in data 10.11.1999 al n. 15000/49275~~
- decreto di trasferimento di beni immobile – ~~Trib. di Arezzo Piacenza emesso in data 7.10.1999 rep. n. 611, Cron. N. 1874 - Trascritto e Pavia in data 10.11.1999 al n. 15000/49275~~

acquistava la proprietà di un appezzamento di terreno edificabile in Comune di Magenta identificato con i mappali 310 e 311 del foglio 22 allo scopo di realizzare un complesso immobiliare denominato "Nuova Residenza Magenta Sud" costituito da 7 edifici ad uso abitazione.



Sull'atto si specifica altresì che, a seguito del tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 2.08.2001 n. 739658, l'area precedentemente individuata ai mappali 310 e 311 del foglio 22 è stata fusa e frazionata generando, tra gli altri, l'attuale mappale 318 del fg. 22, sedime del fabbricato "Edificio C" all'interno del quale si trova il bene oggetto di procedura.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### **C.E. N.14/2000 del 25.01.2000 – P.E. 370/99**

Intestazione: ~~IMM. DE. PA. RO. CO. PA. CO. PA.~~

Istanza presentata in data 16.11.1999

Rilasciata in data 25.01.2000 per la costruzione di palazzine residenziali – Corpi B e C.

**(ALL. 11 - C.E. N.14/2000 del 25.01.2000 – P.E. 370/99)**

### **DIA in variante del 4.11.2002 – Prot. 29283 – P.E. 396/02**

Intestazione: ~~IMM. DE. PA. RO. CO. PA. CO. PA.~~

Presentata in data 4.11.2002 per opere in variante alla C.E. n. 14/2000 consistenti in varianti interne e minime varianti di facciata, diminuzione della cubatura e della superficie coperta dei Corpi B – C

**(ALL. 12 - DIA in variante del 4.11.2002 – Prot. 29283 – P.E. 396/02 + Tavola allegata)**

### **Certificato di agibilità del 6.05.2004**

Intestazione: ~~IMM. DE. PA. RO. CO. PA. CO. PA.~~

Domanda presentata in data 22.05.2003

Rilasciata in data 6.05.2004 per il fabbricato C

Al certificato di cui sopra risultano allegati:

- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici in data del 20.03.2003 e 21.03.2003;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento inerente il fabbricato C, del 10.03.2003

**(ALL. 13 – Certificato di agibilità del 6.05.2004 e documentazione allegata)**

### **7.1 Conformità edilizia**

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione variante PGT con delibera n. 3 del 02/02/2017- Avviso di approvazione del 22/03/2017 pubblicato sul BURL. n.12
Zona omogenea:	Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati

**Descrizione LOTTO 1**

**Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.10)**

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile fa parte di un più ampio contesto edilizio a destinazione residenziale; nello specifico l'immobile è parte del fabbricato "C" realizzato a seguito di rilascio di C.E. del 2000 e da successiva variante del 2002, composto da 2 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box auto e cantine di pertinenza delle unità immobiliari. Il complesso edilizio risulta delimitato da recinzione in ferro verniciato di colore blu con ampia porzione retrostante destinata verde e d in parte piantumata. L'accesso pedonale al complesso edilizio avviene per mezzo di cancelletto in ferro verniciato di colore blu con anta singola a battente ed apertura manuale, sovrastato da pensilina protettiva. L'accesso carraio al fabbricato avviene invece per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente in ferro verniciato di colore blu ed apertura automatica.

Si rileva che all'interno dello stabile è presente ascensore e servoscala per raggiungere il piano rialzato.

Il fabbricato è stato realizzato tra gli anni 2000/2004.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e n.1 interrato.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **buono.**

**DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (SUB.10)**

L'immobile oggetto della presente procedura è posto al piano primo (2°f.t.) del fabbricato "C" del complesso residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con anta singola a battente e rivestimento in pannelli di legno. Una piccola zona d'ingresso distribuisce un vano ripostiglio e consente di accedere al locale destinato a cucina. Il vano d'ingresso risulta direttamente connesso alla zona giorno, dalla quale, per mezzo di vano di disimpegno si raggiungono tre camere e due bagni. Si specifica che sia il locale cucina che il soggiorno si affacciano su balconi rivolti a Nord.





All'appartamento risulta altresì annesso, al piano interrato, vano cantina cui si accede per mezzo di porta metallica verniciata di colore bianco con anta singola a battente.

Si rileva che alla data del sopralluogo in data 20.10.2017 non risultava presente contratto per l'erogazione del gas.

L'appartamento ha superficie lorda complessiva di circa **mq 138.36**

E' posto al piano 1° (2° f. t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.72**.

Stato di manutenzione generale: **buono** con esclusione di tracce di riparazioni su una parete del corridoio per riparazione di una perdita proveniente da una tubazione per raccolta condensa di uno "split" dell'impianto di condizionamento.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> - <b>Note:</b> Il fabbricato presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetti in parte in muratura ed in parte in ferro verniciato di colore blu.
Copertura	tipologia: <b>a falda</b> condizioni: <b>non rilevata</b> - <b>Note:</b> Il fabbricato presenta copertura a falda con manto di copertura in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive

Cancello pedon.	tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>buone</b> - <b>Note:</b> L'accesso pedonale al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore blu con anta singola a battente ed apertura manuale.
Cancello carraio	tipologia: <b>anta singola scorrevole</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; apertura: <b>automatica</b> ; condizioni: <b>buone</b> - <b>Note:</b> L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore blu con anta singola a battente ed apertura automatica.
Infissi esterni	condizioni: <b>buone</b> - <b>Note:</b> L'immobile presenta serramenti in legno naturale con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.
Infissi interni	- <b>Note:</b> L'immobile presenta porte interne in legno naturale noce con anta singola a battente.
Pareti esterne	condizioni: <b>buone</b> - <b>Note:</b> Le facciate presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro.
Pavim. Interna	condizioni: <b>buone</b> - <b>Note:</b> L'immobile presenta le seguenti pavimentazioni:



- ingresso, ripostiglio, cucino, soggiorno e disimpegno in piastrelle di ceramica cm. 30x30 con posa diagonale;
  - camere da letto in parquet di legno noce;
  - bagni in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro con posa diagonale;
  - balconi in piastrelle da esterni in gres cm 7.5x10 di colore chiaro.
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **alluminio e vetri**; condizioni: **buone**
- **Note:** L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di porta in alluminio con vetri e anta singola a battente.
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **blindato**; condizioni: **buone**
- **Note:** L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta blindata con anta singola a battente e pannelli di rivestimento in legno
- Rivestimento ubicazione: **bagno con esposizione Nord**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **buone**
- **Note:** Le pareti del locale bagno con esposizione verso Nord sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro fino ad h pari a circa 2,00 mt.; le restanti porzioni di parte risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e vasca in ceramica bianca.
- Rivestimento ubicazione: **bagno con esposizione Est**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **buone**
- **Note:** Le pareti del locale bagno con esposizione verso Est sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiara fino ad h pari a circa 2,00 mt.; le restanti porzioni di parte risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo box doccia in ceramica bianca. Si rileva presenza di predisposizione per carico/scarico lavatrice.
- Rivestimento ubicazione: **cucina**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **buone**
- **Note:** Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore bianco fino ad h pari a circa 1,80 mt, le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.
- Rivestimento condizioni: **buone**
- **Note:** Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e cucina risultano intonacate tinteggiate.
- Scale posizione: **a rampe parallele**; rivestimento: **granito**; condizioni: **buone**
- **Note:** Scala (condominiale): il vano scala condominiale presenta rivestimento in granito e corrimano in legno. Le pareti del vano scala risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.



**Impianti:**

- Citofonico                    tipologia: **video** condizioni: **buone**  
 - **Note:** nel fabbricato è stato recentemente sostituito l'impianto videocitofonico ma nell'appartamento di proprietà Pozzi non è stato installato il ricevitore interno.
- Termico                        - **Note:** L'immobile presenta riscaldamento autonomo con caldaia murale installata in balcone; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in alluminio di colore bianco. In merito alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) si rileva presenza di boiler elettrico installato nel locale cucina.
- Condizionamento        - **Note:** L'immobile presenta impianto di climatizzazione a mezzo di split.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Appartamento piano 1° (2° F.T.)	sup lorda di pavimento	mq. 111.91	1,00	mq. 111.91
Balconi	sup lorda di pavimento	mq. 19.38	0,30	mq. 5.81
Vano cantina al piano S1	sup lorda di pavimento	mq. 7.07	0,25	mq. 1.76
		<b>mq. 138.36</b>		<b>mq. 119.48</b>

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

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana.

Nella scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.



Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia; Ufficio tecnico di Magenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

**(TeMA) Magenta - Zona: Periferia**

**Appartamenti recenti (entro 40 anni) ristrutturati, d'epoca e di pregio (Euro/mq):**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.450,00

VALORE DI LOCAZIONE

Appartamenti di tipologia media di 70 mq circa non arredati (Euro/mq/anno):

prezzo min. 60,00 / prezzo max. 80,00

**(OMI) MAGENTA – Fascia /zona: Periferica**

Codice zona: D1 - Microzona catastale n. 0

**Abitazioni di tipo economico** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.250,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,3 / prezzo max. 3,5

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di



diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

### 8.3 Valutazione corpi

#### **LOTTO 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.10) - Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 1° (2° f.t.)	mq. 111.91	€ 1.350,00	€ 151.078,50
Balconi	mq. 5.81	€ 1.350,00	€ 7.843,50
Vano cantina al piano S1	mq. 1.76	€ 1.350,00	€ 2.376,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 161.298,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 8.064,90
<b>Valore corpo</b>			<b>€ 169.362,90</b>
Valore complessivo intero			€ 169.362,90
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 169.362,90</b>

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 1° (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano S1	Abitazione di tipo economico [A3]	mq.138.36	€ 169.362,90	€ 169.362,90

### 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%)	€ 8.468,14
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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.146,24
Spese tecniche di regolarizzazione edilizie e/o catastale:	€ 0,00



**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1**

Valore del LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero": Euro 156.748,51

Valore intero medio ponderale del LOTTO 1: Euro 169.362,90

**BENE IN MAGENTA  
VIA PIETRO CARDANI N.12**

**[REDACTED] - Box auto posto al piano interrato (Sub.15)**

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

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] in Magenta - Via Pietro Cardani n.12**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[REDACTED]** nato a **ABBIATEGRASSO** il **21/07/1955** - Piena proprietà - Cod.

Fiscale: **[REDACTED]**

**Ulteriori informazioni sui debitori:**

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il **[REDACTED]** ed acquisito in data **7.09.2017**, è risultato che il Sig. **[REDACTED]** risulta residente in Comune di **[REDACTED]** in Via **[REDACTED]** n.19, che la famiglia anagrafica è composta dallo stesso debitore, dalla Signa **[REDACTED]** nata **[REDACTED]** il **21.11.1961** e da **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **24.06.1999**.

Dal certificato di matrimonio acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di **[REDACTED]** in data **7.09.2017** risulta che il Sig. **[REDACTED]** è legato con la Signa **[REDACTED]** nata **[REDACTED]** il **2.09.1964**.

**Note:** nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data **09.10.2017** alla presenza del Sig. **[REDACTED]** (debitore esecutato), lo stesso dichiarava che l'immobile oggetto di procedura risulta attualmente abitato/utilizzato dalla moglie e del figlio. Il Sig. **[REDACTED]** dichiarava di essere separato dalla moglie in favore di **[REDACTED]** di separazione del **24.09.2013** omologato dal Tribunale di **[REDACTED]** in data **17.10.2013** R.G. **1302/2013** Cron. **7497/13** con il quale si stabiliva altresì la assegnazione della casa familiare in Comune di **[REDACTED]** Via **[REDACTED]** n.19 alla moglie, Signa **[REDACTED]** (per approfondimenti si rimanda al punto 4.1.2 della presente).

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, ALL. 2 - Certificato di matrimonio, ALL. 3 - Verbale di Separazione Trib. di Pavia R.G. 1302-2013 Cron 7497-13)**



**Identificato al catasto Fabbricati****Intestazione:**

**[REDACTED]** Cod. Fisc  
**[REDACTED]**, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 22, particella 318, subalterno 15, indirizzo VIA PIETRO CARDANI 12, piano S1 comune MAGENTA, categoria C/6, classe 5, consistenza 22mq, superficie catastale Totale: 24 m<sup>2</sup> - rendita Euro 97,71

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini da nord in senso orario:**

corsello comune al sub.1, box al sub. 16 stessa proprietà, cantine proprietà di terzi, box di terzi al sub. 14.

(ALL. 14 - Visura storica per subalterno Fg. 22, Mapp. 318 Sub.15; ALL. 15 - Planimetria catastale Fg. 22, Mapp. 318Sub. 15; ALL. 7 – Videomap/estratto di mappa Fg. 22, Mapp. 318 Magenta)

**Conformità catastale**

**Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.**

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

In comune di Magenta nel fabbricato condominiale di Via Pietro Cardani n. 12, box auto posto al piano interrato (Sub.15).

**Caratteristiche zona:** Periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** il Comune di Magenta si trova ad Ovest di Milano al confine con i comuni di Boffalora sopra Ticino, Cerano (NO), Corbetta, Marcallo con Casone, Robecco sul Naviglio, Santo Stefano Ticino, Trecate (NO)

**Servizi offerti dalla zona:** istituto "Alfieri" in Via Milano, liceo classico "Quasimodo" in Via Volta, supermercato "U2" in Via dello Stadio, supermercato "U2" in Via dello Stadio, azienda ospedaliera in Via Donatori Sangue, farmacia in Via Garibaldi.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada statale SS526 – 1,3 Km circa, Strada Provinciale SP128 – 1,8 Km circa, Passante ferroviario Magenta – 1.7 Km circa, Bus linea Z620 per MM Dorino, Z641, Z646 – 600 metri circa, Bus linea Z642 per Legnano – 700 metri circa

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato senza titolo.

**Note:** Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2, lo scrivente ha appurato che il Sig. **[REDACTED]** relativamente all'immobile in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione.



Si rileva che nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 20.10.2017 l'immobile in oggetto risultava occupato dal [REDACTED] senza regolare contratto di locazione debitamente registrato.

(ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle entrate)

#### 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 a favore di **UNICREDIT BANCA CREDITO POZZI** in favore di [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario rogito Notario Dott. [REDACTED] del 10.10.2009, n. [REDACTED], iscritta a Pavia in data 10.10.2009 al n. [REDACTED]

**Note:** Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti l'ipoteca di cui sopra colpisce i soli beni oggetto di procedura esecutiva siti in Comune di Magenta.

- Ipoteca volontaria a favore di **UNICREDIT S.P.A.** a cura di **Pozzi Gabriele** in favore di [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario rogito Notario Dott. Rosario [REDACTED] del 15.09.2010, n. [REDACTED], iscritta a Pavia in data 2.04.2010 al n. [REDACTED]

Importo ipoteca: Euro 200.000,00

Importo capitale: Euro 145.627,56

**Note:** Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti l'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- Ipoteca giudiziale a favore di **Condominio Residenza Studio Edificio C** a cura di **Pozzi Gabriele** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Pavia in data 7.09.2015 al n. [REDACTED]

**Note:** Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti l'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Condominio Residenza Studio Edificio C** a cura di **Pozzi Gabriele** derivante da atto giudiziale del 10.07.2016 n. [REDACTED] trascritto a Pavia in data 01.08.2016 al n. [REDACTED]





**Note:** Il pignoramento di cui sopra colpisce i beni identificati come segue:

- **In Comune di Vermezzo:**  
Box auto fg. 6, map. 486, sub. 2
- **In Comune di Magenta:**  
Appartamento fg. 22, map. 318, sub. 10  
Box auto fg. 22, map. 318, sub. 15  
Box auto fg. 22, map. 318, sub. 16

**Note:** Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti, il pignoramento di cui sopra risulterebbe colpire ulteriore bene in Vermezzo per il quale, né sul pignoramento, né sulla relativa nota di trascrizione è correttamente riportato alcun numero di subalterno e per il quale la corretta individuazione catastale dovrebbe risultare fg.6, map. 486, sub. 7. A seguito di tale errore, il G.E. ha predisposto che tale bene non sia da ritenersi compreso nel pignoramento in oggetto.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Euro 90,00.

**Spese ordinarie condominiali scadute (gestione 2016):** Euro 96,06

**Note:** L'Amministratore precisa che non vi sono spese straordinarie.

**Spese condominiali scadute (gestione 2017):** Euro 85,68 da preventivo approvato con ultima rata scadente il 15.12.2017.

**Millesimi di proprietà:** 6,06.

Per maggiori informazioni: Amministrazione STUDIO DUE EMMECI di Giancarlo Montani – P.za Giacobbe 9 – Magenta - tel. 0297295498, cell. 39398958174 - email: [info@studiogeomgmontani.it](mailto:info@studiogeomgmontani.it)

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, 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.

**(ALL. 9 – Estratto conto spese condominiali scadute – Beni in Magenta)**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**



**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica** Per la categoria catastale cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto (C/6) non è prevista redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 4212004:** No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietario:** Pozzi Gabriele ~~proprietà per la quota di 1/4 del 2.10.2003 ed attuale proprietario~~

in forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Franco Gavosto in data 2.10.2003 rep. n. 55558/41736 - registrato a Magenta il 17.10.2003 n. 192 Mod. 2V - trascritto a Rovato in data 16.10.2003 al nr. 20670/41892

(ALL. 10 - Atto di provenienza Notaio Franco Gavosto del 2.10.2003)

**Proprietario:** Immobiliare PARE.GRA S.P.A. ~~proprietà per la quota di 1/4 da atto ventennale al 16.10.2003~~

**Note:** Come riportato sull'atto di provenienza del bene, la Soc. Immobiliare PARE.GRA S.P.A. in forza di:

- ~~decreto di trasferimento di beni immobili - Trib. di Ascoli Piceno emesso in data 7.10.1999 rep. n. 612, Cron. N. 1873 - trascritto a Pavia in data 16.11.1999 al nr. 1500/410277~~
- ~~decreto di trasferimento di beni immobili - Trib. di Ascoli Piceno emesso in data 7.10.1999 rep. n. 611, Cron. N. 1874 - trascritto a Pavia in data 16.11.1999 al nr. 1500/410276~~

acquistava la proprietà di un appezzamento di terreno edificabile in Comune di Magenta identificato con i mappali 310 e 311 del foglio 22 allo scopo di realizzare un complesso immobiliare denominato "Nuova Residenza Magenta Sud" costituito da 7 edifici ad uso abitazione.

Sull'atto si specifica altresì che, a seguito del tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 2.08.2001 n. 739658, l'area precedentemente individuata ai mappali 310 e 311 del foglio 22 è stata fusa e frazionata generando, tra gli altri, l'attuale mappale 318 del fg. 22, sedime del fabbricato "Edificio C" all'interno del quale si trova il bene oggetto di procedura.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**C.E. N.14/2000 del 25.01.2000 – P.E. 370/99**

Intestazione: ~~IMM. PARE.GRA S.P.A.~~

Istanza presentata in data 16.11.1999

Rilasciata in data 25.01.2000 per la costruzione di palazzine residenziali – Corpi B e C.

(ALL. 11 - C.E. N.14/2000 del 25.01.2000 – P.E. 370/99)



**DIA in variante del 4.11.2002 – Prot. 29283 – P.E. 396/02**Intestazione: ~~IMM. RE. PA. DO. CRA. CRA.~~

Presentata in data 4.11.2002 per opere in variante alla C.E. n. 14/2000 consistenti in varianti interne e minime varianti di facciata, diminuzione della cubatura e della superficie coperta dei Corpi B – C

(ALL. 12 - DIA in variante del 4.11.2002 – Prot. 29283 – P.E. 396/02 + Tavola allegata)

**Certificato di agibilità del 6.05.2004**Intestazione: ~~IMM. RE. PA. DO. CRA. CRA.~~

Domanda presentata in data 22.05.2003

Rilasciata in data 6.05.2004 per il fabbricato C

Al certificato di cui sopra risultano allegati:

- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici in data del 20.03.2003 e 21.03.2003;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento inerente il fabbricato C, del 10.03.2003

(ALL. 13 – Certificato di agibilità del 6.05.2004 e documentazione allegata)

**7.1 Conformità edilizia**

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione variante PGT con delibera n. 3 del 02/02/2017- Avviso di approvazione del 22/03/2017 pubblicato sul BURL. n.12
Zona omogenea:	Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati

**Descrizione LOTTO ●**

**Box auto posto al piano interrato (Sub.15)**

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

~~Circondato dall'immobile in oggetto.~~

**DESCRIZIONE DEL BOX AUTO (SUB 15)**

I boxes auto di pertinenza delle unità immobiliari risultano accessibili da corsello di distribuzione non coperto e pavimentato in battuto di cls. Al piano interrato si accede per mezzo di rampa con accesso da strada per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore on anta singola a battente ed apertura automatica. Nello specifico il box auto



identificato catastalmente al Sub. 15, oggetto della presente procedura, risulta accessibile per mezzo di porta di tipo basculante in ferro verniciato di colore verde.

Si rileva presenza di impianto elettrico.

Il box auto ha superficie lorda complessiva di circa mq **22.88**.

E' posto al piano interrato ed ha un'altezza utile interna di circa mt. **2.20**.

Stato di manutenzione generale: **buone**.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: <b>a falda</b> condizioni: <b>non rilevata</b> - <b>Note:</b> Il fabbricato presenta copertura a falda con manto di copertura in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive

Cancello pedon.	tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>buone</b> - <b>Note:</b> L'accesso pedonale al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore blu con anta singola a battente ed apertura manuale.
Cancello carraio	tipologia: <b>anta singola scorrevole</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; apertura: <b>automatica</b> ; condizioni: <b>buone</b> - <b>Note:</b> L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore blu con anta singola a battente ed apertura automatica.
Pavim. Esterna	condizioni: <b>sufficienti</b> - <b>Note:</b> Il corsello di distribuzione ai boxes auto al piano interrato presenta pavimentazione in battuto di cls.
Pavim. Interna	condizioni: <b>buone</b> - <b>Note:</b> Il box auto presenta pavimentazione in battuto di cls.
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b> , materiale: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>buone</b> - <b>Note:</b> L'accesso al box auto avviene per mezzo di porta in ferro verniciato di colore verde di tipo basculante.
Rivestimento	- <b>Note:</b> Le pareti del box auto risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)



<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Box auto S.1 (Sub.15)	Sup. lorda di pavimento	mq. 22.88	1,00	mq. 22.88
		<b>mq. 22.88</b>		<b>mq. 22.88</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana.

Nella scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia; Ufficio tecnico di Magenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/corpo.):

**(TeMA) Magenta - Zona: Periferia**

**Box auto:**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 12.000,00 / prezzo max. 13.000,00

VALORE DI LOCAZIONE

Non sono rilevati valori di locazione dei box per il Comune di Magenta

**(OMI) MAGENTA – Fascia /zona: Periferica**

Codice zona: D1 - Microzona catastale n. 0

**Box** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1.000,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,5 / prezzo max. 4,3

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.

Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

### 8.3 Valutazione corpi

**LOTTO - Box auto posto al piano interrato (Sub.15) - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto S.1(Sub.15)	mq. 22.88	€ 900,00	€ 20.592,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.592,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 1.029,60
<b>Valore corpo</b>			<b>€ 21.621,60</b>
Valore complessivo intero			€ 21.621,60
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 21.621,60</b>



**Riepilogo**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto S.1 (Sub.15)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	mq. 22.88	€ 21.621,60	€ 21.621,60

**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%)	€ 1.081,08
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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 181,74
Spese tecniche di regolarizzazione edilizie e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO**

Valore del LOTTO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

<b>Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero":</b>	<b>Euro</b>	<b>20.358,78</b>
<b>Valore intero medio ponderale del LOTTO 2:</b>	<b>Euro</b>	<b>21.621,60</b>