

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS - OMISSIS

N° Gen. Rep. **2562/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c. 16/10/2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – Appartamento –
Cantina –

Esperto alla stima: Arch. Walter Scaramuzza
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS



UNITA' IMMOBILIARE ATTUALMENTE OCCUPATA DAGLI ESECUTATI (Appartamento - Cantina)

INDICE:

INDICE SINTETICO	Pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Pag. 4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	Pag. 5
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pag. 5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag. 6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Pag. 6
7. PRATICHE EDILIZIE	Pag. 7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO	Pag. 12

ALLEGATI:

ALL. 1	INQUADRAMENTO URBANO
ALL. 2	VERBALE SOPRALLUOGO
ALL. 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL. 4	RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE
ALL. 5	VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE
ALL. 6	PLANIMETRIA CATASTALE – Estratto di mappa
ALL. 7	UFFICIO VISURE SPORTELLO UNICO EDILIZIA COMUNE DI MILANO
ALL. 8	UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI MILANO
ALL. 9	AGENZIA DELLE ENTRATE U.T. MILANO 4
ALL. 10	CONSERVATORIA - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALL. 11	CORRISPONDENZA PARTI
ALL. 12	ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL. 13	ATTO DI PIGNORAMENTO
ALL. 14	CERTIFICATO NOTARILE
ALL. 15	VALUTAZIONE BENI O.M.I. - BORSINOIMMOBILIARE.IT
ALL. 16	SPESE CONDOMINIALI
ALL. 17	DESCRIZIONE DEL BENE



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Costantino Baroni 154 (catastalmente al n. 30) – Milano – 20142
Lotto: 1 – Appartamento - Cantina
Corpo: Appartamento – Cantina
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 665, particella 97, subalterno 56

2. Stato di possesso

Bene: via Costantino Baroni 154 (catastalmente al n. 30) – Milano – 20142
Lotto: 1 – Appartamento - Cantina
Corpo: Appartamento – Cantina
Possesso: Occupato dai debitori e dai relativi famigliari (11 persone di cui 7 minori)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Costantino Baroni 154 (catastalmente al n. 30) – Milano – 20142
Lotto: 1 – Appartamento - Cantina
Corpo: Appartamento – Cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Costantino Baroni 154 (catastalmente al n. 30) – Milano – 20142
Lotto: 1 – Appartamento - Cantina
Corpo: Appartamento – Cantina
Creditori Iscritti: OMISSIS
OMISSIS

5. Comproprietari

Bene: via Costantino Baroni 154 (catastalmente al n. 30) – Milano – 20142
Lotto: 1 – Appartamento - Cantina
Corpo: Appartamento – Cantina
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Costantino Baroni 154 (catastalmente al n. 30) – Milano – 20142
Lotto: 1 – Appartamento - Cantina
Corpo: Appartamento – Cantina
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Costantino Baroni 154 (catastalmente al n. 30) – Milano – 20142
Lotto: 1 – Appartamento - Cantina
Corpo: Appartamento – Cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Costantino Baroni 154 (catastalmente al n. 30) – Milano – 20142
Lotto: 1 – Appartamento - Cantina
Prezzo da libero: € 92.300,00
Prezzo da occupato: € 73.840,00



Beni in **Milano**
via Costantino Baroni 154 (catastralmente al n. 30)

Lotto: 1 – Appartamento - Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento - Cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Costantino Baroni 154 (catastralmente identificato al n. 30)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/2 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

APPARTAMENTO - CANTINA – Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, nato ad OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/2; **OMISSIS**, nato OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/2; **foglio 665, particella 97, subalterno 56**, indirizzo via Costantino Baroni 30, piano 7-S1, interno 11, comune Milano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 84, rendita € 525.49

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

millesimi di proprietà: come indicato dalla Direzione Amministrativa ALER Milano (cfr. all. 16) non è stato costituito il condominio e di conseguenza la ripartizione delle spese condominiali sono determinate sulla base dei mq 66,98 di superficie calpestabile dell'immobile.

Confini:

da nord in senso orario:

- dell'appartamento: pianerottolo e vano scala comuni, proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi.
- della cantina: corridoio comune di accesso, proprietà di terzi, muro perimetrale, proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Il bene staggito risulta essere conforme alla scheda catastale n. MI0537027 presentata in data 07/10/1967 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Milano.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) (cfr. all. 1):

Bene immobiliare composto da un appartamento di 4 vani e servizio igienico, situato al piano settimo, con annesso vano cantina al piano interrato, di un edificio a stecca a destinazione residenziale ad alta densità.

L'edificio in cui è ubicata l'unità abitativa in oggetto, caratterizzata da esposizione nord-est/sud-ovest, fa parte di un quartiere - Gratosoglio, edificato nel 1965, costituito da numerosi corpi di fabbrica in linea a destinazione residenziale di carattere economico/popolare.

Caratteristiche zona: periferica, posta a sud nel territorio di Milano, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Impianto sportivo Luigi Carraro, Agenzia delle Entrate, Centro Sportivo Peppino Vismara, Centro Commerciale Milanofiori, UCI Cinema.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

Centri limitrofi: Milanofiori, Quinto Stampi, Chiesa Rossa, Rozzano.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi Smeraldino.

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Fermata metropolitana linea 2 Assago Milanofiori Nord distante 3 km, fermata metropolitana linea 2 Assago Milanofiori forum distante 4 km, Fermata tram linee 3 e 15 via dei Missaglia distante 1 km, fermata autobus linea 79 via Baroni distante 20 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati e dai relativi famigliari, 11 persone di cui 7 minori (cfr. all. 2)

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 annotata** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS – OMISSIS**;
Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo totale € OMISSIS;
Importo capitale € OMISSIS; Notaio OMISSIS in data 22/11/2006 ai nn. 22465/11364, trascritto a Milano 1 in data 01/12/2006 ai nn. 99486/21383.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS – OMISSIS**; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano in data 07/11/2016 ai nn. 49805 trascritto a Milano 1 in data 18/11/2016 ai nn. 75353/50939;



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: (cfr. all. 16)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.200,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €.

Spese condominiali scadute ed insolute: 7.733,64 €.

Millesimi di proprietà:

come indicato dalla Direzione Amministrativa ALER Milano (cfr. all. 16) non è stato costituito il condominio e di conseguenza la ripartizione delle spese condominiali sono determinate sulla base dei mq 66,98 di superficie calpestabile dell'immobile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No – sebbene l'immobile sia dotato di ascensore, esso è situato al piano rialzato e raggiungibile solamente dopo aver superato 4 gradini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente in quanto non redatta.

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr. all. 5)

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/1, **proprietario ante ventennio al 03/12/1981.** In forza di atto di assegnazione.

Titolari/Proprietari: OMISSIS, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS coniuge in comunione legale, OMISSIS nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS coniuge in comunione legale, dal **03/12/1981 al 18/09/1998.** In forza di cessione – a rogito di Notaio OMISSIS, in data 03/12/1981, ai n. 23823, trascritto a Milano in data 16/12/1981 n.100790.1/1982.

Titolari/Proprietari: OMISSIS, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS coniuge in comunione dei beni, OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS coniuge in comunione dei beni, dal **18/09/1998 al 10/12/2004.** In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio OMISSIS, in data 18/09/1998, ai n. 214789, trascritto a Milano n. 342880.1/1998.

Titolare/Proprietaria: OMISSIS, nata a OMISSIS, C.F.: DRRRNF69 OMISSIS M65B988C per la quota di 1/1 dal **10/12/2004 al 22/11/2006.** In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio OMISSIS, in data 10/12/2004 ai n. 5110, trascritto a Milano 1 in data 14/12/2004 n. 60116.1/2004.

Titolari/Proprietari: OMISSIS, nato ad OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/2; OMISSIS, nato ad OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/2 dal **22/11/2006 ad attuali proprietari.** In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio OMISSIS, in data 22/11/2006 ai n. 22464/11363, trascritto a Milano 1 in data 01/12/2006 n. 99485/58531.



7. PRATICHE EDILIZIE: (cfr. all. 7)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Numero pratica: 127093/2225
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie
Presentazione in data 17/09/1965

Numero pratica: 2991/65
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Richiesta licenza di abitabilità
Presentazione in data 11/11/1965

Numero pratica: 237737/32345
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di occupazione
Presentazione in data 01/07/1969

Ciò posto, per quanto precede, **si dichiara la conformità edilizia del bene staggito.**



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo III)
Norme tecniche di attuazione:	Tessuti Urbani a impianto aperto (Art. 15.3)
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
Allineamento:	Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
Appartamento - Cantina

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano settimo del fabbricato di edilizia residenziale situato in via Costantino Baroni 154, composta da ingresso, soggiorno con balcone, camera, camera matrimoniale, un servizio igienico e cucina con un piccolo balcone.

L'alloggio, avente altezza di 2.80 m., sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 79,82, i balconi complessivamente misurano 6,96 mq e il vano cantina annesso, situato nel piano interrato, ha un'altezza interna di 2.28 m e una superficie di 3,83 mq.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/2 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq 79,82 (cfr. all. 4)

E' posto al piano: SETTIMO

L'edificio è stato costruito nel 1965 (cfr. all. 7)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 154 (catastalmente 30) di via Costantino Baroni, interno 11;

L'intero fabbricato è composto da 11 piani complessivi, di cui 10 fuoriterza e 1 interrato.

Stato di manutenzione generale: appena sufficienti

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato manutentivo appena sufficiente (cfr. all. 3 - 4).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	- Note: non è stato possibile ottenere informazioni in merito
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: visivamente sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: visivamente sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: visivamente sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: visivamente sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio vetro doppio protezione: avvolgibili materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: dato non riscontrabile rivestimento: intonaco condizioni: appena sufficienti



Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: appena sufficienti.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: appena sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: ceramica monocottura condizioni: appena sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : dato non riscontrabile condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Telefonico	Presenza dell'impianto visivamente non rilevabile.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: pannelli radianti a pavimento condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto Centralizzato con pannelli radianti a pavimento

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore SI

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel computo della superficie commerciale si sono calcolati come coefficienti: il 100% dei muri esterni e dei muri interni; il 50% dei muri interni confinanti con parti comuni e proprietà di terzi.

Per quanto attiene alla descrizione e determinazione della consistenza ci si è avvalsi preliminarmente della planimetria catastale allegata (cfr. all. 6) e da un successivo analitico rilievo effettuato durante il sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto della presente stima (cfr. all. 4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	79,82	1,00	79,82
Balconi	sup lorda di pavimento	6,96	0,33	2,30
		86,78		82,12

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (cfr. all. 14)

Periodo: 2° - 2017

Zona: Suburbana/Missaglia, Gratosoglio/Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1.100,00**

Valore di mercato max (€/mq): **1.300,00**



Criteria estimativi BorsinoImmobiliare.it

Destinazione d'uso: Abitazioni di tipo economico

Valori relativi a BorsinoImmobiliare.it (cfr. all. 14)

Periodo: settembre 2018

Zona: Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio/Milano

Tipo di destinazione: Abitazioni e ville

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: in buono stato

Valore di mercato 2° fascia (€/mq): **1.081,00**

Valore di mercato fascia media (€/mq): **1.171,00**

Valore di mercato 1° fascia (€/mq): **1.261,00**

Accessori

Appartamento 1. Cantina	Posta al piano S1, composta da 1 vano – sviluppa una superficie complessiva di 3,83 mq Valore a corpo arrotondato: € 1.150,00 Note: è stato utilizzato il coefficiente moltiplicativo di 0,25 e il valore di 1.200,00 €/mq attribuito all'appartamento.
----------------------------	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato su due indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili.

Essi sono:

Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quella in esame, facendo riferimento ai primari operatori presenti in rete, ed infine ai valori espressi **dall'osservatorio del Mercato Immobiliare** a cura dell'Agenzia del Territorio.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dell'ispezione e del rilievo eseguito, in riferimento al quesito formulato dal G.E., si evidenzia che:

- la valutazione dell'intera quota di pignoramento qui descritta è disponibile nel caso di vendita o assegnazione a terzi, essendo senza vincolo di affittanza in corso;
- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto a "valore di mercato" che prevede la moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Milano, Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1.100,00** valore minimo e **€ 1.300,00** valore massimo – BorsinoImmobiliare.it: parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): **€ 1.081,00** 2° fascia, **€ 1.171,00** fascia media e **€ 1.261,00** 1° fascia.

Considerata la posizione del bene staggito e il suo stato manutentivo ne scaturisce una stima di **€ 1.200,00** al mq.

Altre fonti di informazione: Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella in esame.



8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. 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>
Residenziale	79,82	€ 1.200,00	€ 95.784,00
Balconi	2,30	€ 1.200,00	€ 2.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.544,00
Valore corpo			€ 98.544,00
Valore Accessori			€ 1.150,00
Valore complessivo intero			€ 99.689,00
Valore complessivo diritto e quota			1/2 OMISSIS € 49.847,00
			1/2 OMISSIS € 49.847,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	82,12	€ 99.689,00	1/2 OMISSIS € 49.847,00
				1/2 OMISSIS € 49.847,00

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.	€ 4.984,45
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.406,84
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi relativi alle spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.297,71
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" per arrotondamento:	€ 73.840,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" per arrotondamento:	€ 92.300,00

Data:
11-09-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Walter Scaramuzza

