

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **REV Gestione Crediti Spa**

creditori intervenuti: **Agenzia delle Entrate-Riscossione**
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.a.
Credito Valtellinese S.p.a.

contro:

N° Gen. Rep. **1.631/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Tito Vignoli 9 - Milano (Mi) - 20146

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 511, particella 190, subalterno 710

2. Stato di possesso

Bene: via Tito Vignoli 9 - Milano (Mi) - 20146

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo il figlio dell'esecutata ha dichiarato di utilizzarlo lui stesso saltuariamente come abitazione.

Il contratto segnalato dall'Agenzia delle Entrate risulta risolto in data 01/09/2014.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Tito Vignoli 9 - Milano (Mi) - 20146

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: il locale principale è accessibile, mentre i due bagni non sono utilizzabili.

4. Creditori iscritti

Bene: via Tito Vignoli 9 - Milano (Mi) - 20146

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori iscritti: Nuova Banca dell'Etruria e del Lazio, Credito Valtellinese S.p.a., Banca Sella S.p.a. (non intervenuto), Cassa di Risparmio di Fano S.p.a. (non intervenuto).

5. Comproprietari

Bene: via Tito Vignoli 9 - Milano (Mi) - 20146

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Tito Vignoli 9 - Milano (Mi) - 20146

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Tito Vignoli 9 - Milano (Mi) - 20146

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Tito Vignoli 9 - Milano (Mi) - 20146

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 50.000,00

Prezzo da occupato: € 35.000,00

Poiché l'immobile risulta libero, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 50.000,00

Beni in Milano (Mi)
Via Tito Vignoli 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano - CAP: 20146, via Tito Vignoli 9

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare ad uso magazzino posto al piano terreno, della consistenza catastale di 142 mq .

Foglio 511, particella 190, subalterno 710; (originato dalla soppressione e fusione dei Sub. 2 e 701 – vedi Relazione Notarile doc. ipocatastale)

indirizzo: via Tito Vignoli 9 - Milano (Mi);

piano T, comune di Milano, categoria C2, classe 11, consistenza 142 mq., superficie catastale 152 mq., rendita € 689,37

Derivante da: Atto di compravendita del terreno a cura del notaio [redacted] in data [redacted]
[redacted] rep. [redacted], registrato a Milano, Atti Pubblici, il [redacted] al n. [redacted] vol. [redacted]

964 e trascritto a Milano al n. [redacted] di Reg. Gen..

Pervenuto alla sig.ra [redacted] per successione testamentaria al sig. [redacted],

nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted], denunciata all'Ufficio del Registro di Milano ed ivi annotata al n. [redacted], denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data [redacted] al n. [redacted] di Reg.Part., devolutasi

per testamento pubblico ai rogiti del notaio [redacted] in data [redacted], rep. n. [redacted], pubblicato con atto ai rogiti del notaio [redacted] in data [redacted], rep. [redacted], e relativa

accettazione di eredità trascritta a Milano 1 in data [redacted] al n. [redacted] di reg. part., nascente da atto ai rogiti del notaio [redacted] di Milano in data [redacted] rep. n. [redacted],

con riferimento ai beni censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 511, Part. 190, Sub. 2 e 701, con precisazione che dette particelle con variazione n. 23096.1/2007 del

20/03/2007 protocollo n. MI0246104, ha originato la particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 511, Part. 190, Sub. 710. (vedi Relazione Notarile doc. ipocatastale)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noto, in quanto non esiste un amministratore condominiale.

Confini:

Immobile:

Nord: cortile comune;

Est: altra proprietà, stesso mappale e mappale 191;

Sud: mappale 191;

Ovest: altra proprietà, stesso mappale.

Conformità catastale:

La pianta catastale non corrisponde esattamente a quella depositata: è stato aggiunto un setto con un'altezza di circa 6 metri a parziale chiusura nella parte est del magazzino e dei setti in muratura per la creazione di una base per un angolo cottura a vista, e sono stati modificati i tavolati di delimitazione del bagno, con spostamento della porta di accesso.

In aggiunta, allo stato attuale, presenta una porta ed una finestrazione di collegamento con il subalterno 709, attualmente oggetto di altra procedura e sottoposto a vendita giudiziaria.

Sarà necessario eliminare la porta per la separazione dei locali, per i cui costi si rimanda alle irregolarità edilizie.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale, poiché in planimetria appaiono sia la porta che la finestra che andranno rimosse.

Descrizione delle opere da sanare: deposito in catasto della planimetria aggiornata.

aggiornamento planimetria catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona semiperiferica a carattere misto, con zone limitrofe industriali e commerciali.

Quartiere abbastanza in prossimità del raccordo autostradale A7- Tangenziale Ovest.

Dispone nelle vicinanze di tutti i servizi di primaria necessità e di esercizi commerciali di vario genere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico regolare con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale San Carlo (ottimo); scuole (buono); supermercato (ottimo), Comune e Asl (Ottimo), cinema (ottimo); centri sportivi (ottimo); chiese (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Mudec.

Attrazioni paesaggistiche: zone verdi e Navigli.

Attrazioni storiche: varie cascate e chiese

Principali collegamenti pubblici: Linee di superficie (n. 14 - 98) entro 500 m. e linea n.91 entro 1 km..

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il [redacted] ha dichiarato di utilizzarlo lui stesso saltuariamente come abitazione.

Il contratto segnalato dall'Agenzia delle Entrate risulta risolto in data 01/09/2014.

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:

Nessuno.

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 **Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop.** contro l' **(1/1)**;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 580.000,00;

Importo capitale: € 290.000,00 ;

In data 29/07/2009 ai nn. **1111111111** ;

Trascritto a Milano 1 in data 06/08/2009 ai nn. **1111111111** .

- Cessione dei fitti; A favore di **Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop.** contro l' **(1/1)**;

In data 29/07/2009 ai nn. **1111111111** ;

Trascritto a Milano 1 in data 06/08/2009 ai nn. **1111111111** .

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di **Banca Sella S.p.a.** contro **Rozza Carla Maria (1/1)**;

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 90.000,00;

Importo capitale: € 57.817,83 ;

In data 30/12/2011 ai nn. **1111111111** ;

Trascritto a Milano 1 in data 07/02/2012 ai nn. **1111111111** .

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di **Cassa di Riparmio di Fano S.p.a.** contro **(1/1)**;

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 120.000,00;

Importo capitale: € 82.156,74 ;

In data 16/05/2012 ai nn. **1111111111** .

Trascritto a Milano 1 in data 19/06/2012 ai nn. **1111111111** .

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di **Cassa di Riparmio di Fano S.p.a.** contro **(1/1)**;

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 80.000,00;

Importo capitale: € 51.041,37 ;

In data 16/05/2012 ai nn. **1111111111** .

Trascritto a Milano 1 in data 19/06/2012 ai nn. **1111111111** .

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di **Credito Valtellinese S.c.** contro **(1/1)**;

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 59.823,99;

Importo capitale: € 59.823,99;

In data 13/03/2013 ai nn. **1111111111** .

Trascritto a Milano 1 in data 25/07/2013 ai nn. **1111111111** .

Costo indicativo per la cancellazione: € 700 cad.

(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **REV Gestione Crediti S.p.a.** contro l' **(1/1)**;

Derivante da: Atto di precetto
Registrato a Milano in data 27/06/2017 ai nn.
Trascritto a Milano 1 in data 10/07/2017 ai nn.

Costo indicativo per la cancellazione: € 400
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Vedi allegati.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

(vedi Relazione Notarile doc. ipocatastale)

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Non noto, non essendoci un amministratore.

Millesimi di proprietà: non noto, non essendoci un amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il locale principale è accessibile, mentre i due bagni non sono utilizzabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Codice id. APE 1514600101414 del 15/01/2014, con scadenza 15/01/2024 – Classe Energetica E

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno (parte dell'edificio risulterebbe incluso in alcuni vincoli del suolo, ad esclusione però della parte in cui è ubicato l'immobile)

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

(1/1)

proprietario ante ventennio (del terreno edificabile e costruttore) al 20/03/2007.

Titolare/Proprietario:

(1/1)

dal 20/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietari).

In forza di successione testamentaria

al sig. _____, nato a _____ il _____ e deceduto il _____, denunciata all'Ufficio del Registro di Milano ed ivi annotata al n. _____, denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data _____ al n. _____ di _____ art., devolutasi per testamento pubblico ai rogiti del notaio _____ in data _____, rep. n. _____, pubblicato con atto ai rogiti del notaio _____ in data _____, rep. n. _____, e relativa accettazione di eredità trascritta a Milano 1 in data _____ al n. _____ di reg. part., nascente da atto ai rogiti del notaio _____ di Milano in data _____ rep. n. _____, con riferimento ai beni censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 511, Part. 190, Sub. 2 e 701, con precisazione che dette particelle con variazione n. 23096.1/2007 del 20/03/2007 protocollo n. MI0246104, ha originato la particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 511, Part. 190, Sub. 710.
A rogito del notaio _____ di Milano, in data _____, rep. n. _____; trascritto a Milano, in data _____, ai nn. _____.

(vedi Relazione Notarile doc. ipocatastale)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano - CAP: 20146, via Tito Vignoli 9

Numero pratica: 175

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di tre piani fuori terra ad uso industriale e di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

n. di prot.:

Rilascio in data: 1953

Poiché alla data attuale il Comune di Milano non ha ancora fornito una risposta alla domanda di Visura protocollata in data 17/05/2018 (risulta ancora in lavorazione) e conseguentemente non è stato possibile visionare alcun documento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, le successive informazioni sono state reperite da due precedenti perizie effettuate su altre unità facenti parte del medesimo stabile, e messe a disposizione dal professionista precedentemente incaricato:

Numero pratica: 1968

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato di tre piani fuori terra ad uso industriale e di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data: 1968

Domanda di Condono Mod.:

La domanda depositata riguarda altre unità differenti da quelle oggetto del pignoramento.

Ad ogni modo, la suddetta domanda non è mai stata portata a termine.

Abitabilità/agibilità: non reperita; dagli esiti della ricerca di altro perito negli anni precedenti, il certificato di abitabilità non è mai stato richiesto per il fabbricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

E' stato aggiunto un setto con un'altezza di circa 3,60 metri a parziale chiusura nella parte est del magazzino, e sono stati aggiunti dei piccoli setti in muratura con una base per ospitare un angolo cottura a vista; sono stati modificati i tavolati di delimitazione del bagno più grande, con spostamento della porta di accesso.

I bagni non risultano disimpegnati (si suggerisce di mantenere il bagno più grande, creando un disimpegno).

In aggiunta, allo stato attuale, presenta una porta ed una finestratura di collegamento con il subalterno 709, attualmente oggetto di altra procedura e sottoposto a vendita giudiziaria.

Sarà necessario eliminare la porta e la finestra per la separazione dei locali, con la conseguente rimozione della scala.

Non essendo stato possibile visionare le pratiche relative all'immobile, si suppone l'irregolarità delle modifiche apportate, pertanto per la regolarizzazione si ipotizzano i seguenti costi da sostenere:

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: chiusura porta e finestra, creazione disimpegno bagno, demolizione

dei setti non conformi e pratica scia in sanatoria.
 Scia in sanatoria: € 1.000,00 circa
 Compenso professionista incaricato: € 2.500,00 circa
 Opere da sanare: € 9.000,00 circa
 Oneri Totali: € 12.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	tessuti urbani compatti a cortina
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi N.t.a. art. 15.2
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto A

Immobile posto al piano terra, con accesso dal cortile, e composto da un locale con due bagni.
 Con l'aggiunta di due setti di h. pari ad un metro circa e ad una base sovrapposta è stato realizzato un angolo cottura a vista.
 Allo stato attuale risulta collegato con una porta ed una finestra al subalterno adiacente.

1. Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.30 da un lato, e di circa 4 m. dall'altro.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni, seppur necessitando di

qualche intervento manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: In riferimento all'accesso su strada, coincidente con quello car- rabile.
Infissi esterni	tipologia: apertura a vasistas e a battente materiale: ferro verniciato protezione: inferiate (ove presenti) materiale protezione: ferro condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete - Note: In riferimento al cortile
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete - Note: In riferimento al bagno piccolo (latrina)
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: locale principale materiale: intonaco civile condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: davanzali materiale: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	assente

Elettrico
 tipologia: **sottotraccia e a vista**
 tensione: **220V**
 condizioni: **scarse**
 conformità: **non a norma**

Termico
 tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **gas naturale**
 diffusori: **ad aria**
 condizioni: **non note**
 conformità: **non noto** (ma presumibilmente non a norma)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 26.04.2018:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
		145,00		145,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso attuale: Magazzini o locali di deposito

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Milano – D24

Tipo di destinazione: **Commerciale (magazzini)**

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: sconosciuta

Impianto presumibilmente non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo ad aria
Stato impianto: funzionante
Potenza nominale: sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento: sconosciuta
Impianto da verificare se a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Il condominio non è dotato di CPI.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 – 2017) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore max 500 Euro/mq; valore min. 350 Euro/mq (Magazzini- stato conservativo normale);

Agenzie immobiliari: valore max 950 Euro/mq; valore min. 350 Euro/mq (Magazzino - stato conservativo normale/da ristrutturare);

Borsino immobiliare: valore max 590 Euro/mq; valore min. 408 Euro/mq (Magazzini - stato conservativo normale);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 437 Euro/mq (Magazzino);

Altre fonti di informazione: Aste giudiziarie in zona per immobili simili: valore max 1000 Euro/mq; valore min. 400 Euro/mq (Magazzino - stato conservativo normale/da ristrutturare);

8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, dell'assenza degli stati autorizzativi (non essendo stato possibile visionarli ma presumibilmente non presenti), dell'assenza del certificato di abitabilità (non visionato ma presumibilmente non presente) e del CPI, si ritiene congruo un valore di **€ 450,00 al mq per la destinazione d'uso magazzino.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali	145,00	€ 450,00	€ 65.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.250,00
Valore corpo			€ 65.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 65.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino [C2]	145,00	€ 65.250,00	€ 65.250,00

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. (min.5%)	€ 3.262,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	non pervenute
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.087,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 35.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 50.000,00

Poiché l'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti può ritenersi libero al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 50.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 22 settembre 2018