

Tribunale di Milano

PROCEDURE riunite DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosse da:

CONDOMINIO DI CORSO VITTORIO EMANUELE II 15 - PALAZZO SAN CARLO

contro: . . . e . . .

N° Gen. Rep. **1579/2017 + 1289/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2019 ore 11:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO --

Dati Catastali:

Bene: Corso Vittorio Emanuele II n. 15 - 20122 Milano
Categoria: A/2 abitazione di tipo civile
Dati Catastali: foglio 391, particella 127, subalterno 707

1. Stato di possesso:

Bene: Corso Vittorio Emanuele II n. 15 - 20122 Milano
Possesso: **Occupato dagli esecutati e quindi libero.**

2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Bene: Corso Vittorio Emanuele II n. 15 20122 Milano
Accessibilità: NO

3. Creditori Iscritti:

Bene: Corso Vittorio Emanuele II n. 15 - 20122 Milano
Creditori Iscritti : Unicredit Banca s.p.a.
Banca Popolare di Bergamo s.p.a.
Equitalia Nord s.p.a.

4. Comproprietari:

Bene: Corso Vittorio Emanuele II n. 15 - 20122 Milano
Comproprietari: nessuno oltre gli esecutati

5. Misure Penali:

Bene: Corso Vittorio Emanuele II n. 15 - 20122 Milano
Misure Penali: nessuna risultante.

6. Continuità delle trascrizioni:

Bene: Corso Vittorio Emanuele II n. 15 - 20122 Milano
Continuità delle trascrizioni: nel ventennio - si

7. Prezzo bene:

Bene: Corso Vittorio Emanuele II n. 15 - 20122 Milano

Prezzo bene: € 1.623.000,00 – libero.

LOTTO 1 ----- Beni in Milano
Corso Vittorio Emanuele II n. 15 - Palazzo San Carlo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

1/10 di [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

9/10 di [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Piena proprietà - in regime di separazione dei beni - *come da Atti Notarili allegati.*

Eventuali comproprietari: Nessuno risultante.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1/10 di [REDACTED] - Proprietà per 1/10 in regime di separazione dei beni

9/10 di [REDACTED] - Proprietà per 9/10 in regime di separazione dei beni

Comune di Milano - Corso Vittorio Emanuele n. 15 - piano 3-S2 - foglio 391, particella 127, subalterno 707, categoria A/2, Zona cens. 1, classe 7, consistenza 7 vani, superficie 150 - 157 mq, rendita Euro 3.109,07; scheda catastale di variazione n. MI0827847 13/12/2004

Millesimi di proprietà di parti comuni: mm 10,610, come da Allegata comunicazione dell'Amministratore.

Confini da nord in senso orario - meglio precisati rispetto ai rogiti:

Dell'appartamento con soppalco: proprietà di terzi - piazza San Carlo - proprietà di terzi - corridoio e vano scale comuni - proprietà di terzi su più lati.

Della cantina:

terrapieno – vano di cantina proprietà di terzi - corridoio comune d'accesso– vano di cantina proprietà di terzi.

Note sulla conformità catastale:

L'unità immobiliare, come verificata in sede di sopralluogo, è risultata ulteriormente suddivisa (zona giorno e soppalco) tramite armadiature.

Si fa notare che la planimetria catastale non riporta il serramento porta-finestra che dal salone dà accesso al terrazzo.

Circa il vano di cantina, si precisa di averlo individuato nella successione di cantine del corridoio, grazie al nominativo del precedente proprietario indicato sulla porta; ciò in assenza di altre precisazioni (i 3 Atti notarili reperiti non riportano planimetrie dettagliate di piano).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Milano, zona centro storico - presso piazza San Babila ed in vicinanza di piazza del Duomo. La zona residenziale-terziario-commerciale è di edilizia di formazione storica, con alcuni interventi del 2° dopoguerra e più recenti.

Caratteristiche zona: .

Area urbanistica: residenziale – zona pedonale - con traffico regolamentato per i residenti – parcheggi in zona.

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

Principali collegamenti pubblici: Tram - Bus – Metropolitana linea 1 (San Babila) e 3 (Duomo).

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 17 aprile 2019, congiuntamente al nominato Custode, alla presenza dell'Esecutato, che ha informato di non utilizzare al momento l'appartamento, che risulta arredato.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto stipulati per il bene oggetto di Pignoramento. Come da Allegato.

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 risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** - a favore di **Unicredit Banca spa** contro

_____ e _____ per la quota di 1 / 2 ciascuno del diritto di proprietà

- Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 1.550.000,00 Importo capitale: € 775.000,00 - Rogito Notaio Prisca Ventura - in data 30/07/2003 al n. 309 - Iscritto a Milano 1 in data 01/08/2003 ai nn. R.G. 66168 e R.P. 12702.

- **Ipoteca volontaria attiva** - a favore di **Creditore Ipotecario Banca**

Popolare di Bergamo s.p.a. contro _____ quale soggetto terzo datore

di ipoteca per la quota 1/1 di proprietà - Derivante da concessione a garanzia

di apertura di credito - Importo ipoteca: € 500.000,00 - Importo capitale: € 250.000,00 - Rogito Notaio Elio Luosi - in data 16/07/2013 ai nn. 85938/43373 - Iscritto a Milano 1 in data 22/03/2011 ai nn. R.G. 16648 e R.P. 3053.
Debitore non datore: ██████████.

- **Ipoteca legale attiva** - a favore di **Equitalia Nord spa** contro ██████████
██████████ - per la quota di 1 / 10 del diritto di proprietà . Derivante da Ruolo 0300 - Importo ipoteca: € 61.473,76 - Importo capitale: € 30.736,88
- Rogito Equitalia Nord spa - in data 17/10/2015 ai nn. 274 / 5212 - Iscritto a Milano 1 in data 26/10/2012 ai nn. R.G. 54039 e R.P. 7985.

- **Ipoteca volontaria attiva** - a favore di **Banca Popolare di Bergamo s.p.a** per la quota di 1/1 di proprietà - contro ██████████ per la quota di 1 / 10 del diritto di proprietà - terzo datore di ipoteca ██████████ per la quota 9/10 di proprietà - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 5.540.000,00- Importo capitale: € 2.770.000,00 - Rogito Notaio Stefano Finardi - in data 16/07/2013 ai nn. 2902/1986 - Iscritto a Milano 1 in data 22/07/2013 ai nn. R.G. 38583 e R.P. 5965.

Annotazione per riduzione di somma n. 59247/7166 del 24.11.2014 – a rogito Notaio Massimo D’amore – rep. nn. 4236/1759 del 30.10.2014 - somma dovuta € 2.417.000,00 – somma dell’ipoteca € 5.194.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Condominio di Corso Vittorio Emanuele II n. 15 Palazzo San Carlo** per la quota 1/1 del diritto di proprietà contro ██████████
e ██████████ per la quota ciascuno di 1 / 2 – derivante da verbale pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 31/05/2017 al n. 24041

- Trascritto a Milano 1 in data 07/07/2017 ai nn. 49210/33561.
- **Pignoramento a favore di Condominio di Corso Vittorio Emanuele II n. 15 Palazzo San Carlo** per la quota 1/1 del diritto di proprietà **contro** [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ciascuno di 1 / 2 – derivante da verbale pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 09/06/2018 al n. 21871
- Trascritto a Milano 1 in data 02/07/2018 ai nn. 52836/36958.

4.2.3 Altre trascrizioni / misure penali:

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.200,00 circa (generali-riscaldamento- ascensore).

Spese condominiali scadute ed insolute: € 24.000,00 circa.

Spese straordinarie deliberate: relative ad impianti ascensore non riguardanti questo bene. Il tutto come da allegato.

Millesimi di proprietà: mm 10,610 come comunicato dall'Amministrazione Condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO considerando la zona soppalcata dell'appartamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Allegato Regolamento Condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata sul Sito Cened è risultato depositato Attestato di Certificazione Energetica per l'unità oggetto della presente

Procedura. Il tutto come da allegato.

L'appartamento risulta classificato: CLASSE "F" - E.P. 152,85 Kwh / mq. annuo.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultante dalle trascrizioni.

Si precisa che: il rogito del 2011 cita l'art. 21 della Legge 1089 del 1039 – che è stata abrogata - e richiama la Nota trascritta a Milano in data 24 febbraio 1953 ai nn. 5610/4806.

Si riporta il testo del citato art. 21:

1. Il Ministro per l'educazione nazionale ha facoltà di prescrivere : distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.
2. L'esercizio di tale facoltà è indipendente dalla applicazione dei regolamenti edilizi o dalla esecuzione di piani regolatori.
3. Le prescrizioni dettate in base al presente articolo devono essere, su richiesta del Ministro, trascritte nei registri delle Conservatorie delle ipoteche ed hanno efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, della cosa cui le prescrizioni stesse si riferiscono.

il rogito del 2008 cita la comunicazione n. 2494 del 10 marzo 2004 con la quale il Ministero per i beni culturali ha preso atto che l'intervento oggetto di Domanda di Condono Edilizio (soppalco) è compatibile con quanto prescritto dal vincolo di tutela.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/10 e [REDACTED] per 9/10 della piena proprietà
- proprietari ad oggi – in forza di:

Atto di compravendita da [REDACTED] a [REDACTED] - per la quota di 1 / 10 della piena proprietà - a rogito di Notaio Elio Luosi in data 21.12.2011 rep. nn. 88805 / 45429, trascritto a Milano 1 in data 23/12/2011 ai nn. R.G. 77735 e R.P. 53247.

Titolare/Proprietario [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà – in forza di:

Atto di compravendita da [REDACTED] a [REDACTED] - per la quota di 1 / 2 della piena proprietà - a rogito di Notaio Elio Luosi in data 27.12.2007 rep. nn. 72909/34130,

trascritto a Milano 1 in data 10/01/2008 ai nn. R.G. 1869 e R.P. 1111.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà -
in forza di:

Atto di compravendita da [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1 / 2 ciascuna della
piena proprietà da [REDACTED] - a rogito di Notaio Prisca Ventura in data 30.07.2003
rep. nn. 308/ 183, trascritto a Milano 1 in data 01/08/2003 ai nn. R.G. 66167 e R.P. 43221.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà - in forza di:

Atto di compravendita da per la quota di 1 / 1 della piena proprietà da [REDACTED]
[REDACTED] - a rogito di Notaio Guido Bianchi in data 20.07.1998 rep. nn. 53472/7997, trascritto
a Milano 1 in data 21/07/1998 ai nn. R.G. 31172 e R.P. 21724.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura
risulta realizzato antecedentemente il 1967, come anche riportato a Rogito.

. L'ufficio toponomastica del Comune di Milano ha fornito riferimento quale riferimento
gli n. Atti 73093 del 1954 – l'edificio risultava in Corso Vittorio Emanuele II n. 31.

Gli Atti Notarili (reperiti e qui allegati) dichiarano che successivamente al 1° settembre
1967 non sono state realizzate opere per le quali fossero necessari provvedimenti autoriz-
zativi, ad eccezione di:

- **D.I.A. del 28 dicembre 1998** P.G. 354276 per opere interne (modifiche tavolati e
formazione di ripostiglio in quota), con dichiarazione di fine lavori protocollata al
Comune di Milano in data 10.04.2003 al P.G. n. 15461.176/2003.

- **Domanda di Condono Edilizio** per ottenere la destinazione residenziale del ripostiglio a soppalco con bagno – presentata in data **1.12.2004** n. P.G. 1.209.026/2004.

Dalla ricerche che la scrivente ha condotto presso l'Ufficio Condono di Milano è risultato che la pratica – ancora inevasa in quanto non completata dalla Parte - riguarda la trasformazione del ripostiglio a soppalco in spazio abitabile.

Il responsabile dell'Ufficio Condono non ha ritenuto di far visionare alla scrivente la pratica edilizia, dando in visione la sola modulistica (qui allegata) da cui risulta una superficie dichiarata per circa 21 mq., pertanto non è stato possibile verificarne la rappresentazione grafica degli spazi.

La scrivente è stata verbalmente informata che il Comune rilascerà il Provvedimento di Sanatoria completo di Abitabilità Speciale, previo versamento degli oneri previsti a saldo di quanto già versato, per circa **€ 4.400 + € 220** circa per diritti di Segreteria. L'importo indicato per gli oneri dovrà inoltre essere **umentato del 40%**, in quanto il Provvedimento non è stato a suo tempo ritirato. **L'aggiudicatario dovrà recarsi all'Ufficio Condono onde verificare le condizioni di rilascio e gli importi, indicativamente di € 6.160,00 + 220,00.**

Per l'effettuazione di ulteriori ricerche relative al progetto del 1998 che il rogio dichiara essere stato depositato presso il Comune di Milano occorrerebbe un'attesa (non preventivabile stante la situazione degli archivi comunali) e certo non compatibile con le tempistiche della Procedura.

L'unità immobiliare risulta oggi complessivamente formata come accatastata nell'anno 2004, ed è rappresentata nella **TAVOLA grafica n. 1** dalla scrivente redatta a seguito dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, completa delle divisioni del salone e del soppalco, che risultano ottenute con arredo fisso (non verificabili con precisione al loro interno, con

tenendo effetti personali)

Alle TAVOLA grafica n. 2 è rappresentato il vano di cantina, la cui effettiva collocazione nel corridoio è stata desunta dai nominativi indicati sulle porte d'accesso.

Il tutto come da Allegati.

Attualmente l'appartamento si presenta così composto - con riferimento alla TAV. 1:

Corridoio di ingresso – ampia zona giorno suddivisa in salottino e salone con scala d'accesso al soppalco – piccolo disimpegno a bagno cieco, cucina (con balconcino e ingresso secondario) e ripostiglio – camera da letto con ampio bagno (con finestra) e cabina armadio; dal salone e dalla camera si accede all'ampio terrazzo che prospetta sulla chiesa e sulla piazza San Carlo.

Al piano soppalco: spazio affacciante sul salone, con piccolo vano guardaroba (delimitato da serramento porta) ed ampio bagno cieco.

Si segnala che la scala d'accesso al soppalco è priva di parapetto e quello del soppalco non è a norme. Anche il parapetto del terrazzo risulta di altezza non adeguata alle vigenti norme

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	NAF –Nuclei di antica formazione . Titolo II – Capo II. Mantenimento o ripristino della cortina edilizia.
Vincoli di tutela e salvaguardia:	Dlgs. n. 42/2004 parte II titolo I immobile con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta artt. 10 e 11 e tutela indiretta artt. 46 e 47.

L'edificio risulta costruito ante 1967 – il Condono Edilizio chiesto nel 2004 non è stato ancora rilasciato.

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano terzo dell'edificio condominiale di Corso Vittorio Emanuele II n. 15 a Milano, con terrazzo ed annesso n. 1 vano di cantina al piano 2° interrato, a cui si accede da altro portone del fabbricato.

Il fabbricato Condominiale, ubicato in zona di pregio e turistica, con negozi ed uffici di rappresentanza oltre a residenze, si articola in più accessi ed è dotato di servizio di portineria ed impianti ascensore.

Attualmente l'appartamento si presenta così composto - con riferimento alla sopracitata

TAV. 1:

Corridoio di ingresso – ampia zona giorno suddivisa in salottino e salone con scala d'accesso al soppalco – piccolo disimpegno a bagno cieco, cucina (con balconcino e ingresso secondario) e ripostiglio – camera da letto con ampio bagno (con finestra) e cabina armadio; dal salone e dalla camera si accede all'ampio terrazzo che prospetta sulla chiesa e sulla piazza San Carlo.

Al piano soppalco: spazio affacciante sul salone, con piccolo vano guardaroba (delimitato da serramento porta) ed ampio bagno cieco.

Si segnala che la scala d'accesso al soppalco è priva di parapetto e quello del soppalco non è a norme. Anche il parapetto del terrazzo risulta di altezza non adeguata alle vigenti norme.

L'appartamento è rivestito in boiserie – con pareti e soffitti (anche a cassettoni) dipinti con decori, in stile “impero” – sono presenti porte in stile e armadiature mascherate dalla boiserie.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 178,70 (appartamento con soppalco – balconcino cucina – terrazzo – cantina)

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio, di carattere signorile, nelle parti comuni esterne ed interne risulta in ottimo stato di conservazione / manutenzione.

L'unità immobiliare, con finiture curate, risulta in complessivo ottimo stato di conservazione / manutenzione.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Serramenti finestra doppi, in legno con vetro camera con tapparelle. Porta di ingresso blindata.
Infissi interni	Porte in legno tamburato, laccate e decorate, prevalentemente a scorrere.
Pavim. Interna	Parquet anche in cucina e nel bagno del soppalco e in quello cieco zona giorno - nel bagno notte pavimento in marmo.
Rivestimento	Pareti e plafoni rasati, finiti a stucco e decorati – pareti rivestite in boiserie, divisori in legno e arredi fissi – nel salone/soppalco con illuminazione inserita nella connessione a parete/plafone – plafone del salone e della camera in gesso con parti a rilievo e pitture – pareti cucina a stucco e schienale della zona attrezzata in marmo – bagni con pareti rivestite in marmo. Scala d'accesso al soppalco in legno, priva di parapetto.

Impianti:

Elettrico - Allarme	Impianto elettrico e citofonico sottotraccia. Impianto di allarme.
---------------------	---

Idrico	La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua a gas. Il bagno cieco della zona giorno è dotato di n. 3 sanitari (lavabo, vaso, bidet) la cabina doccia è priva di attrezzature - il bagno della zona notte è dotato di n. 4 sanitari (lavabo doppio, vaso, bidet, vasca in marmo) - il bagno del soppalco è dotato di n. 4 sanitari (lavabo, vaso, bidet, vasca).
Termico	L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento centralizzato a pavimento.
Condizionamento	Impianto canalizzato ad aria calda e fredda anche a servizio del soppalco, con unità esterna sul balconcino della cucina.
Varie:	<p>Terrazzo con pavimentazione in pietra naturale e parapetto (basso) in muratura, con elementi decorativi.</p> <p>Facciate parte finite ad intonaco tinteggiato e parte rivestite in pietra naturale, con cementi decorativi e colonnato monumentale;</p> <p>porticato negozi pavimentato in marmo;</p> <p>ingresso al civico con serramento in vetro e cancellata in ferro.</p> <p>atrio di ingresso e atrii ai piani con pavimento in marmo; pareti atrio rivestite in marmo; rivestimento scale in marmo, con parapetto in ferro e corrimano in legno; pareti scala parte con rivestimento in marmo ed in parte tinteggiate.</p>
Cantina:	superfici grezze (intonaco e battuto di cemento) - porta in legno.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
Soppalco	slp	26,00	0,80	20,80
Terrazzo	slp	23,00	0,30	6,90
Balconcino cucina	slp	2,30	0,20	(0,46) 0,50
Cantina	slp	7,40	0,20	(1,48) 1,50
Totale		178,70		149,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018: Milano - ZONA: centro storico- San Babila – Duomo

Tipo di destinazione: Residenziale Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: ottimo

Tipologia: abitazione di tipo civile

Valore di mercato min (€/mq): 8.900,00 – Valore di mercato max (€/mq): 12.000,00.

Date le peculiarità della zona, dell'edificio e dell'appartamento, la tipologia non può che venire considerata signorile

Valore di mercato min (€/mq): 11.500,00 – Valore di mercato max (€/mq): 14.000,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico ed Ufficio condono di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare:

Euro /mq. da 8.900,00 a 12.000,00.

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet:.

8.3 Valutazione corpi:**A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con soppalco	140,80	€ 11.500,00	€ 1.619.200,00
Terrazzo	6,90	€ 11.500,00	€ 79.350,00
Balconcino	0,50	€ 11.500,00	€ 5.750,00
Cantina	1,50	€ 11.500,00	€ 17.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.721.550,00
Valore corpo			€ 1.721.550,00
Valore complessivo intero			€ 1.721.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.721.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenza	178,70 mq.	€ 1.721.550,00	€ 1.721.550,00

Di cui
1/10 di [REDACTED] ----- € 172.155,00 e 9/10 di [REDACTED] ----- € 1.549.395,00

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%)	€ 86.000,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita:	€ 6.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione – edilizie e catastali: ritiro Sanatoria	€ 6.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.622.750,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 1.623.000,00
quota 1/1 di proprietà	

Di cui € 162.300,00 - 1/10 proprietà [REDACTED] e € 1.460.700,00 - 9/10 proprietà [REDACTED]

ALLEGATI :

N. 3 Atti di provenienza reperiti - visura storica catastale – planimetria catastale– estratto mappa catastale – corrispondenza Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe - Documentazione contabile di condominio e Regolamento – Fotografie esterni ed interni – N. 2 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU – Attestato di Prestazione Energetica reperito -

Oltre a: **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni dell'invio della Perizia.

Data generazione: 06-05-2017

L'Esperto alla stima

Maria Grazia Mina