

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**OMISSIS**

contro:  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2044/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c. 28/11/2017 ore 11:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 – Appartamento**  
**- Solaio**

**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 DALL'ESECUTATA (Appartamento - Solaio)

### 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. 11

### 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 5
ALL. 10	CONSERVATORIA - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALL. 11	CORRISPONDENZA PARTI
ALL. 12	ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL. 13	ATTO DI PIGNORAMENTO
ALL. 14	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
ALL. 15	VALUTAZIONE BENE O.M.I
ALL. 16	SPESE CONDOMINIALI
ALL. 17	A.C.E. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
ALL. 18	DESCRIZIONE DEL BENE



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** via Angelo Inganni 64 - Milano – 20147

**Lotto:** 1 - Appartamento - Solaio

**Corpo:** Appartamento - Solaio

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

**Dati Catastali:** foglio 465, particella 39, subalterno 69

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Angelo Inganni 64 - Milano – 20147

**Lotto:** 1 - Appartamento - Solaio

**Corpo:** Appartamento - Solaio

**Possesso:** Occupato dal debitore

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

**Bene:** via Angelo Inganni 64 - Milano - 20147

**Lotto:** 1 - Appartamento - Solaio

**Corpo:** Appartamento - Solaio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Angelo Inganni 64 - Milano - 20147

**Lotto:** 1 - Appartamento - Solaio

**Corpo:** Appartamento - Solaio

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Angelo Inganni 64 - Milano - 20147

**Lotto:** 1 - Appartamento - Solaio

**Corpo:** Appartamento - Solaio

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** via Angelo Inganni 64 - Milano - 20147

**Lotto:** 1 - Appartamento - Solaio

**Corpo:** Appartamento - Solaio

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Angelo Inganni 64 - Milano - 20147

**Lotto:** 1 - Appartamento - Solaio

**Corpo:** Appartamento - Solaio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** via Angelo Inganni 64 - Milano - 20147

**Lotto:** 1 - Appartamento - Solaio

**Prezzo da libero:** € 101.300,00

**Prezzo da occupato:** € 81.040,00



Beni in **Milano**  
via Angelo Inganni 64

## **Lotto: 1 - Appartamento - Solaio**

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

**Identificativo corpo: Appartamento - Solaio.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Inganni 64**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **APPARTAMENTO – SOLAIO - Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS**, nata in OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/1, **foglio 465, particella 39, subalterno 69**, indirizzo via Angelo Inganni 64, piano 4-9, comune Milano, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, superficie 50, rendita € 441.57

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 19/04/2011 protocollo n. MI0399464 in atti dal 19/04/2011 Variazione di classamento (n.97657.1/2011). Variazione del 19/04/2010 protocollo n. MI0288741 in atti dal 19/04/2010 Migliore ID Planimetrica (n. 23733.1/2010). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi di proprietà Fabb. 2: 8,79/1000 – millesimi di proprietà Amministrazione BSC: 2,93/1000 – millesimi di proprietà CT: 36,78/22.160,75 (cfr. all. 16)

Confini: dell'appartamento: affaccio su cortile comune ed enti comuni, appartamento di proprietà di terzi, affaccio su cortile comune per le restanti due tratte; del solaio: solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, solaio di proprietà di terzi, muro perimetrale.

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

Bene immobiliare composto da un appartamento, di 3 vani e servizio igienico, situato al piano quarto di un edificio in linea a destinazione residenziale (fabbricato 2) situato all'interno di un complesso in via Angelo Inganni 64, con annesso al piano nono un vano solaio. Caratterizzato da doppia esposizione a sud-ovest, con affaccio su cortile interno.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con scarsa dotazione di parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro ospedaliero di Milano – Dipartimento militare di medicina legale, Liceo Scientifico Marconi, ENAIP Lombardia, Istituto Professionale Statale per i Servizi Commerciali e Socio Sanitarie, Comune di Milano Sede Anagrafica Municipio 6, Piscina pubblica Cardellino,



Centro Pattinaggio Agorà, Centro Sportivo Palauno, DLF Football City, Supermercato e negozi di vicinato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** quartieri Primaticcio, Lorenteggio e Giambellino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Giardino Alberto Moravia, Giardino delle Crocerossine, Parco Travaglia.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata metropolitana linea 1 Inganni distante 400 m, Fermata metropolitana linea 1 Bisceglie distante 900 m, Stazione degli autobus linee 49 e 58 di via Inganni/via Rondine distante 20 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutata (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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; Tribunale di Milano in data 27/07/2016 ai nn. 38030 trascritto a Milano 1 in data 14/09/2016 ai nn. 59612/40350;

##### 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:** 1.400,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna. Si segnala comunque che nei consuntivi delle gestioni della centrale termica degli anni precedenti sono incluse le spese di installazione delle valvole



termostatiche, ad oggi importo non disponibile in quanto in attesa di chiusura di bilancio consuntivo .

**Spese condominiali scadute ed insolute: 12.064,80 €.**

**Millesimi di proprietà:** millesimi di proprietà Fabb. 2: 8,79/1000 – millesimi di proprietà Amministrazione BSC: 2,93/1000 – millesimi di proprietà CT: 36,78/22.160,75

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'edificio è provvisto di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica: E<sub>pgl,nren</sub> 262,44 kWh/mq.a. Classe energetica G**

**Note Indice di prestazione energetica:** Appartamento provvisto di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n. 1514600549410 redatto il 25/03/2010 da Soggetto Certificatore OMISSIS matricola OMISSIS.

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

**Avvertenze ulteriori:** Opere di riqualificazione completa delle facciate del fabbricato 2 non ancora deliberate dall'assemblea condominiale.

**Note sulle spese condominiali:** Si evidenzia le spese condominiali del compendio immobiliare di via Inganni, composto da più fabbricati, sono corrisposte a 3 enti diversi, ovvero Fabbricato 2 (Fabb. 2) – Beni e spazi comuni (BSC) – Centrale termica (CT).

**Note sull'Attestato di Certificazione Energetica:** Si sottolinea che l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) relativo al bene immobiliare pignorato non risulta essere in possesso in originale dall'esecutata né dall'amministrazione OMISSIS (cfr. all. 17); viene quindi allegata copia Fac-Simile ottenibile dal sito internet dell'ente CENED.

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

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** con sede OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/1 **proprietario ante ventennio** al **14/06/1999**. In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/1 dal **14/06/1999 al 26/04/2010**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 14/06/1999, ai nn. 66170; trascritto a Milano 1 , in data 23/06/1999, ai nn. 32370/21774.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/1 dal **26/04/2010 al attuale proprietario**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 26/04/2010, ai nn. 239924/28596; trascritto a Milano 1 in data 07/05/2010, ai nn.16848/26500.



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

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

In data 16/03/2017 è stata presentata richiesta all'Ufficio Visure del Comune di Milano di via Bernina 12 in merito agli Atti di fabbrica ed eventuali modifiche realizzate sul bene staggito, successivamente in data 25/07/2017, ad integrazione della precedente richiesta, è stata presentata un'ulteriore istanza. In seguito alle ricerche effettuate dall'ufficio preposto, in data 20/10/2017, giungeva comunicazione a mezzo raccomandata dell'irreperibilità degli atti richiesti, sottolineando tuttavia la disponibilità al ritiro della Licenza Edilizia. Conseguentemente, in data 24/10/2017, recatisi, come da indicazioni, allo sportello 27 dell'Ufficio Visure Atti e Rilascio copie, detto atto abilitativo, contrariamente a quanto scritto, risultava anch'esso irrintracciabile. (cfr. all. 7).

Ciò posto, per quanto precede, **non si è in grado di esprimersi in merito alla 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. 16 del 22/05/2012
Zona omogenea:	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II)
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
Altezza massima:	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 - Solaio**

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano quarto dell'edificio di edilizia residenziale economica (fabbricato 2) situato nel complesso di via Angelo Inganni 64 composta da un soggiorno con balcone, una cucina, una camera matrimoniale e un servizio igienico. L'alloggio avente altezza di 2.90 m, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 50.00.

Il vano solaio, situata al piano nono, ha un'altezza media interna di 1.40 m e sviluppa una superficie di mq. 6.73.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 53,57 (50,00 mq appartamento e 3,57 mq balcone (cfr. all. 4))

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 64 di via Inganni;

L'intero fabbricato è composto da 10 piani complessivi di cui 9 fuori terra e 1 interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete (cfr. all. 3)

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC doppio vetro</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>dato non riscontrabile</b>





	rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> – in soggiorno e camera matrimoniale il rivestimento è in <b>parquet</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>dato non riscontrabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa con valvole termostatiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>



**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto Centralizzato con radiatori in ghisa provvisti di valvole termostatiche

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

**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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,57	0,50	1,78
		<b>53,57</b>		<b>51,78</b>



### Criteria 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. 15)

Periodo: 1° - 2017

Zona: Milano/periferica/Inganni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico/civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1.850,00**

Valore di mercato max (€/mq): **2.250,00**

### Accessori

Appartamento - Solaio	
1. Solaio	posta al piano nono composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 6.73 mq Valore a corpo arrotondato : <b>€ 3.450,00</b> Note: è stato utilizzato il coefficiente moltiplicativo di 0,25 e il valore di 2.050,00 €/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 1° semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1.850,00** valore minimo e **€ 2.250,00** valore massimo, da cui, considerato lo stato manutentivo in cui si presenta l'alloggio ne scaturisce una valutazione di **€ 2.050,00** al mq per immobili tipologicamente simili, inseriti in analogo contesto urbano.;



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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento - Solaio. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Solaio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	50,00	€ 2.050,00	€ 102.500,00
Balcone	1,78	€ 2.050,00	€ 3.649,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.149,00
Valore corpo			€ 106.149,00
Valore Accessori			€ 3.450,00
Valore complessivo intero			€ 109.599,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.599,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento - Solaio	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Solaio	51,78	€ 109.599,00	€ 109.599,00

### 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.	€ 5.479,95
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.785,75
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:	€ 101.333,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" per arrotondamento:	€ 81.040,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" per arrotondamento:	€ 101.300,00

Data:  
25-10-2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Walter Scaramuzza

