
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1762/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
07-05-2018 ORE 10,15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Milano Piazza
Bruzzano, n.5
COPIA PRIVACY

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z
Partita IVA: 09763600153
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano
Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it
Pec: maccarini.11093@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Bruzzano, n.5 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 – Milano Piazza Bruzzano, n.5

Corpo: A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 19, particella 167, subalterno 8

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Bruzzano, n.5 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Piazza Bruzzano, n.5

Corpo: A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1

Possesso: **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Bruzzano, n.5 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Piazza Bruzzano, n.5

Corpo: A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Bruzzano, n.5 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Piazza Bruzzano, n.5

Corpo: A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1

Creditori Iscritti: **OMISSIS**

5. Comproprietari

Beni: Piazza Bruzzano, n.5 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Piazza Bruzzano, n.5

Corpo: A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1

Regime Patrimoniale: **comunione dei beni ; Comproprietari: OMISSIS**

6. Misure Penali

Beni: Piazza Bruzzano, n.5 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Piazza Bruzzano, n.5

Corpo: A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1

Misure Penali: **NO**



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Bruzzano, n.5 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Piazza Bruzzano, n.5

Corpo: A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Bruzzano, n.5 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Piazza Bruzzano, n.5

Prezzo da libero: € 93.915,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Piazza Bruzzano, n.5

Lotto: 001 - Milano Piazza Bruzzano, n.5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Bruzzano, n.5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Piazza Bruzzano, n.5 - Stato Civile: **coniugato** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-09-1987 a **OMISSIS**.

Eventuali comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Piazza Bruzzano, n.5 - Stato Civile: **coniugata** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-09-1987 a **OMISSIS**.

Eventuali comproprietari: **OMISSIS**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** nato in **OMISSIS** Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, con **OMISSIS**; **OMISSIS** nata in **OMISSIS** Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, con **OMISSIS**; foglio 19, particella 167, subalterno 8, indirizzo Piazza Bruzzano, n.5, scala 3, piano T-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 64 mq., rendita € 454,48

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Strumento (atto pubblico) del 31-07-2007 nota presentata con modello unico in atti dal 07-08-2007 rep. n. 215582 rogante : **OMISSIS** sede: Milano reg. : sede : Compravendita (n.34915.1/2007).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,11.

Confini: Da Nord in senso orario :

appartamento : cortile comune; altra proprietà; parti comuni-scala condominiale; cortile comune;

cantina : corridoio comune; corridoio comune; altra proprietà; altra proprietà.

Note: La cantina riporta il numero 53, così come l'appartamento; nel fabbricato 1.

Conformità catastale: **SI**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto si trova nella zona 9 del Comune di Milano (Bruzzano), e fa parte di un fabbricato di civile abitazione del 1962, di tipo economico. La zona 9 si estende verso Nord dal centro cittadino e comprende le seguenti aree : Porta Garibaldi; Porta Nuova; Centro Direzionale; Bovisa; Isola; La Fontana; Montalbino; Segnano; Bicocca; Fulvio Testi; Cà Granda; Prato Centenero; Niguarda; Dergano; Affori; Bruzzano; Comasina; Bovisasca; nello specifico l'immobile in oggetto fa parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati con negozi, cantine e box autorimesse; nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale-uffici risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Asili e Scuole primarie e secondarie (discreto), Bar e Ristoranti (Discreto), Luoghi di culto (Discreto), Farmacie (Discreto), Negozi al dettaglio (Discreto), Sportelli



bancari (Discreto), Ufficio Postale (Discreto), Ospedali (Discreto), Biblioteca e Centri di aggregazione (Discreto), Benzinai (discreto), Supermercati e Centri Commerciali (Buono), Palestre e centri sportivi (Discreto), Hotel e Pensioni (Discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord Milano; Bosco di Bruzzano; Parco Agostino Bassi; Parco di Villa Litta; Collina dei Ciliegi; Giardino Wanda Osiris; Giardino di Giangiaco­mo Della Porta; Giardino di Via Porro e Viale Jenner..

Attrazioni storiche: Cascina Boscaiola XIV sec..

Principali collegamenti pubblici: Stazione MM2 Milano, fermata Gioia e Garibaldi FS , Stazioni MM3 Milano, fermate Affori; e Comasina circa 500-800 mt., Stazioni MM5 Milano, fermate Bicocca; Bignami; Cà , Stazioni Ferroviaria : Ferrovie Nord ; stazione Milano Affori-R-S2-S4 , Aeroporto Milano Linate circa km. 25, Aeroporto Milano Malpensa circa km. 45, Tangenziale Nord Milano (Venezia-Torino) circa km. 2, Linee Autobus : N. 40-70-41 nelle vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano registrati contratti di locazione.

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:

SERVITU' TRA FABBRICATO 1 E 2, GRAVATO OGNUNO A FAVORE DELL'ALTRO PER L'INSISTENZA DELLE TUBAZIONI DI ACQUA POTABILE, IMPIANTO RISCALDAMENTO, LUCE, TELEFONO, GAS, FOGNATURA; TALI SERVITU' SONO A TITOLO GRATUITO; INOLTRE SONO DEROGATE LE DISTANZE LEGALI TRA FABBRICATI, PER LUCI E VEDUTE DIRETTE ED OBLIQUE, IN BASE A PROGETTO UNITARIO PRESENTATO IN COMUNE ED APPROVATO.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro **OMISSIS**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00 ; A rogito di **OMISSIS** in data 31/07/2007 ai nn. 215583/33974; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/08/2007 ai nn. 62569/16092 ; Note: A FAVORE DI : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS**

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data **22/06/2017** ai nn. 25963 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 20/07/2017 ai nn. 53402/36351; A FAVORE : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS**



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:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 1.900,00 €**Spese straordinarie deliberate:** circa 400,00 €.**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** sono presenti delle situazioni di morosità per 2-3 condomini, ma non è stato comunicato importo dell'insoluto, da parte dell'Amministratore Condominiale.**Millesimi di proprietà:** 4,11**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dal Regolamento Condominiale, risulta: all'art.7 il divieto di utilizzare il proprio immobile anche se in locazione, ad uso diverso da quello pensato in origine; divieto ad ambulatorio medico per malattie infettive, case di cura, o attività rumorose o contrarie all'igiene; sono consentiti gli usi quali: residenziale, uffici, negozi, magazzini, laboratori, ambulatori e studi medici.

Art.17, regolamento condominiale; le cantine non potranno essere vendute a terzi, separatamente dall'unità immobiliare a cui sono state assegnate dal relativo atto di acquisto; possono però essere vendute o permutate tra condomini.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** SERVITU' TRA FABBRICATO 1 E 2, GRAVATO OGNUNO A FAVORE DELL'ALTRO PER L'INSISTENZA DELLE TUBAZIONI DI ACQUA POTABILE, IMPIANTO RISCALDAMENTO, LUCE, TELEFONO, GAS, FOGNATURA; TALI SERVITU' SONO A TITOLO GRATUITO; INOLTRE SONO DEROGATE LE DISTANZE LEGALI TRA FABBRICATI, PER LUCI E VEDUTE DIRETTE ED OBLIQUE, IN BASE A PROGETTO UNITARIO PRESENTATO IN COMUNE ED APPROVATO.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 11/03/1996 al 31/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di **OMISSIS**, in data 11/03/1996, ai nn. 132132; trascritto a MILANO 1, in data 27/03/1996, ai nn. 11312/8606.**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 31/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di **OMISSIS**, in data 31/07/2007, ai nn. 215582/33973; registrato a Milano 4 in data 03-08-2007 N.16841 Serie 1T; trascritto a MILANO 1, in data 06/08/2007, ai nn. 62568/34915.**7. PRATICHE EDILIZIE:**Richiesta in data 02-08-1961 a nome **OMISSIS**

Rilascio Numero pratica: N. 1234 del 23-05-1962 agli atti N.76853-2015-1962 e varianti.



Intestazione: **OMISSIS**

NUOVA EDIFICAZIONE DI FABBRICATO 1 E 2, DI PIANI 8-9 FUORI TERRA ED UN PIANO INTERRATO; AD USO ABITAZIONI, NEGOZI, AUTORIMESSE E CANTINE.

Note tipo pratica: EDIFICAZIONE 1962, QUINDI ANTE 1967.

NOTE: VERBALE DI TERZA VISITA (FABBRICATO 1) IN DATA 1968 agli atti N.41156-7138 **OMISSIS**

Collaudo cementi armati : **OMISSIS** del 16-05-78 atti : 8698

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: **CONFORME.**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	TAV. R.02 VAR. INDICAZIONI MORFOLOGICHE : ARU . AMBITO DI RINNOVAMENTO URBANO (TITOLO II CAPO III) - TESSUTO DI RINNOVAMENTO URBANO (ART. 17.2) - ALLINEAMENTO DI ALMENO IL 50% DELLA LINEA DI ALTEZZA DELL'EDIFICIO SUL CONFINE CON LO SPAZIO PUBBLICO ENTRO L'INVILUPPO LIMITE (II) (ART.17.2.a); TAV. D.02 VAR CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO - AMBITI DI RIDEFINIZIONE DEL PAESAGGIO URBANO; CARTA DI ATTRIBUZIONE DEL GIUDIZIO SINTETICO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA (ART.18.2) - 2. SENSIBILITA' PAESAGGISTICA BASSA. P.D.R. TAV.R.01.VAR AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI E FATTIBILITA' GEOLOGICA_TUC TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (ART.2.1.a) TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1**

L'appartamento si trova al piano rialzato (T) di un immobile di civile abitazione situato a Milano più precisamente in Piazza Bruzzano N.5, di tipologia abitativa residenziale di tipo economico; facente parte di



un complesso di due fabbricati , avente passo pedonale e carraio al civico 5, ed anche passo carraio in Via Carlotta Marchionni, ed in Via della Senna; con giardino piantumato; I due fabbricati oltre ad abitazioni sono composti anche da negozi, cantine e box autorimesse; l'accesso al fabbricato (scala 3) avviene da portoncino condominiale, successivamente da scala condominiale; l'accesso all'appartamento avviene da porta posta su pianerottolo comune; l'immobile è composto da : ingresso; soggiorno-pranzo; cucina; disimpegno; bagno; una camera. L' affaccio risulta su due lati. La cantina (identificata al n.53) si trova al piano sotterraneo 1; l'accesso avviene da scala condominiale; e corridoio comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Piazza Bruzzano, n.5 - Stato Civile: **coniugato** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-09-1987 a **OMISSIS**.

Eventuali comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Piazza Bruzzano, n.5 - Stato Civile: **coniugata** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-09-1987 a **OMISSIS** .

Eventuali comproprietari: **OMISSIS**.

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 53 appartamento e 53 cantina; ha un'altezza utile interna di circa m. cm. 310 appartamento ; cm. 260 cantina

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

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in discrete condizioni. Le facciate condominiali , le parti comuni, ed i balconi risultano in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: travetti prefabbricati e riempimento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro apertura: manuale – elettrificato ; condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: p.v.c. condizioni: sufficienti Note ; I serramenti hanno vetrosemplice.
Infissi interni	tipologia: a soffietto materiale: p.v.c. condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: mattoncino paramano condizioni: sufficienti Nota : Zoccolatura a piano terra in pietra; balconi al civile.
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti



marciapiedi : quadrotti di cemento.

Pavim. Interna	materiale: marmette in marmo ricomposto condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno con rinforzo interno in ferro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buono
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti Note: in vista in parte.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: in vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: non a norma Note: è presente ventilazione, ma contatore interno in locale cucina.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
Telefonico	Non presente.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti Note: sui caloriferi sono montate termovalvole di regolazione e contabilizzatori.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1962

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI Manutentore : OMISSIS
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO



Epoca di realizzazione/adeguamento	1962 e modifiche successive
------------------------------------	-----------------------------

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	Non ricevuto da Amministratore
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	ESTINTORI E NASPI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI ASCENSORE N. 12000542 MATRICOLA 25325 Manutentore : OMISSIS
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; e con un coefficiente pari al 25% la superficie della cantina; pertanto abitazione mq. 59,40 x 100%=mq.59,40, cantina mq.4,81 x 25%=mq.1,20; per un totale arrotondato in eccesso di MQ.61,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione co cantina	sup lorda di pavimento	61	1,00	61
		61		61

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

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Aprile 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.



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

Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017, primo semestre; provincia di Milano, Comune di Milano, Fascia/zona : periferica- BOVISASCA-AFFORI-P.ROSSI-COMASINA, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.500,00 max 1.650,00;

Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2016, secondo semestre; provincia di Milano, Comune di Milano, Fascia/zona : periferica- BOVISASCA-AFFORI-P.ROSSI-COMASINA, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.450,00 max 1.650,00;

Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2016, primo semestre; provincia di Milano, Comune di Milano, Fascia/zona : periferica- BOVISASCA-AFFORI-P.ROSSI-COMASINA, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.450,00 max 1.650,00;

TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, secondo semestre, provincia di Milano, Comune di Milano, zona PELLEGRINO ROSSI-AFFORI-BRUZZANO, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.500,00 max 2.300,00;

TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, primo semestre, provincia di Milano, Comune di Milano, zona PELLEGRINO ROSSI-AFFORI-BRUZZANO, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.500,00 max 2.300,00;

TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2015, secondo semestre, provincia di Milano, Comune di Milano, zona PELLEGRINO ROSSI-AFFORI-BRUZZANO, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.500,00 max 2.300,00;

Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Milano, per immobili simili per caratteristiche tipologia (appartamento), periodo Aprile 2018 : euro min.2.100,00 max 2.200,00.

8.3 Valutazione corpi:**A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1 . 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>
abitazione co cantina	61,00	€ 1.700,00	€ 103.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.700,00
Valore corpo			€ 103.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento con cantina nel Comune di Milano in Piazza Bruzzano, n.5 P.T-S1	Abitazione di tipo economico [A3]	61,00	€ 103.700,00	€ 51.850,00



08. 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%)	€ 5.185,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NO****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.915,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 93.915,00

Data generazione:
13-04-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini

