

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **1951/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2019 ore 12:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima:	Ing. Silvia Montinaro
Codice fiscale:	MNTSLV76E66L219X
Partita IVA:	09164890015
Studio in:	Via Privata Galla Placidia n.12 - 20131 Milano
Telefono:	3200921825
Email:	silvia.montinaro@smproject.mi.it
Pec:	silvia.montinaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gorizia n.27/29 – 20021 Baranzate (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: foglio 70, particella 203, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: Via Gorizia n.27/29 – 20021 Baranzate (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da persone senza titolo opponibile alla procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gorizia n.27/29 – 20021 Baranzate (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Via Gorizia n.27/29 – 20021 Baranzate (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore iscritto: B.N.L. S.p.A.

5. Comproprietari

Bene: Via Gorizia n.27/29 – 20021 Baranzate (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure penali

Bene: Via Gorizia n.27/29 – 20021 Baranzate (MI)

Lotto: 001



Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gorizia n.27/29 – 20021 Baranzate (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gorizia n.27/29 – 20021 Baranzate (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 48.000,00

Prezzo da occupato: € 33.600,00



Bene in Baranzate (MI)

Località/Frazione: Baranzate (MI)

Via Gorizia n.27/29

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Gorizia n.27 – 20021 Baranzate (MI)

Quota e tipologia del diritto 1/2 di comunione legale dei beni – **1/2 di piena proprietà in regime**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Novara n.28 – Bollate (MI)

Stato Civile: coniugata in regime di comunione legale dei beni con (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Quota e tipologia del diritto 1/2 di comunione legale dei beni – **1/2 di piena proprietà in regime di**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Novara n.28 – Bollate (MI)

Stato Civile: coniugato in regime di comunione legale dei beni con (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

appartamento al piano rialzato con annesso solaio al piano sesto: nata in
il , C.F.: , proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei
beni con e nato in il , proprietà 1/2
in regime di comunione legale dei beni con ; **foglio 70, particella 203, subalterno 701**, scheda catastale n. -- del 13/11/1972, indirizzo Via Gorizia n.27/29, piano T-6, scala U, comune Baranzate, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 41 mq escluse aree scoperte 41 mq, rendita € 185,92.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione territoriale del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 35/2007).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- appartamento al piano rialzato: cortile comune, proprietà comune per due lati, corridoio comune, altra proprietà, altra proprietà al mapp.10.
- solaio al piano sesto: cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica uno in affaccio su Via Gorizia (ove è ubicato l'immobile oggetto della relazione) e l'altro sul cortile interno adibiti ad uso residenziale. Baranzate comune ove è situato il bene pignorato fa parte della città metropolitana di Milano ed è nato nel 2004 per scorporo dal comune di Bollate; è situato a nord del capoluogo milanese da cui dista circa 7 km. Via XX Settembre è sita nella zona centrale del territorio comunale di Baranzate ed è raggiungibile con l'Autostrada dei Laghi (A8) con



lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Tangenziale Nord di Milano, che ha uno svincolo apposito per il comune di Baranzate all'innesto con la ex Strada Statale 233 "Varesina". La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali, industriali e commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale, industriale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, ristoranti/bar, asilo nido comunale "Il giardino dei glicini" sito in Via Trieste n.32 a circa 850 m, Istituto Comprensivo Statale "Gianni Rodari" con scuola dell'infanzia S. Arialdo sita in Via Fiume n.14 a circa 400 m, scuola primaria "Gianni Rodari" sita in Via Mentana n.1 a circa 500 m, scuola secondaria di primo grado "Galileo Galilei" in Via Aquileia n.1 a circa 900 m, ufficio postale a circa 550 m, supermercato a circa 700 m, agenzia bancaria a circa 100 m, sede del Municipio in Via Conciliazione n.19 a circa 900 m, stazione ferroviaria di Rho Fiera Milano servita dalle linee del Passante Ferroviario di Milano e da Trenitalia a circa 4 km, distretto socio sanitario di base a circa 250 m.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, industriali e a verde pubblico.

Importanti centri limitrofi: Arese, Bollate, Milano, Novate Milanese.

Attrazioni paesaggistiche: //.

Attrazioni storiche: //.

Principali collegamenti pubblici: linee 560 "Arese - Milano (QT8 M1)", 566 "Milano (Roserio) - Paderno Dugnano" a circa 250 m. Stazione ferroviaria di Rho Fiera Milano servita dai treni delle linee di Trenitalia Torino-Milano e Milano - Domodossola e dalle linee S5 "Varese - Pioltello - Treviglio" e S6 "Novara - Pioltello - Treviglio" del Passante Ferroviario di Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da persone senza titolo opponibile alla procedura.

Note: in sede di sopralluogo, in data 23 maggio 2019, l'unità immobiliare pignorata risultava utilizzata senza titolo da una conoscente dei debitori con la figlia diciassettenne.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome dei debitori eseguiti.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva: a favore di Banca U.C.B. S.p.A. e contro _____ e derivante da: atto di mutuo; importo ipoteca: € 172.500,00; importo capitale: € 115.000,00; atto a firma del Dott. Adolfo Brighina Notaio in Varese in data 12/05/2006 rep. n.32213/12982; iscritta a Milano 2 in data 23/05/2006 ai nn.78350/18135.



4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro
e ; atto a firma Studio Legale Romano di Milano in
data 04/10/2018 rep. n.34796; trascritto a Milano 2 in data 31/10/2018 ai
nn.137771/90308. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 89.482,48 oltre
interessi, accessori e spese legali.

Nota bene: Si segnala che nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso risulta erroneamente indicato come comune in cui è sito l'immobile Bollate invece di Baranzate. La via in cui è ubicata l'unità immobiliare non fa più parte del comune di Bollate, ma di quello di Baranzate, in seguito all'approvazione della legge regionale n. 13 del 22 maggio 2004, entrata in vigore il successivo 8 giugno.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'ispezione ipotecaria telematica eseguita per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei debitori eseguiti e gravanti sul bene pignorato dal giorno 31/10/2018 (data di trascrizione del pignoramento) al 03/10/2019 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) non risultano nuove formalità.

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.800,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: il debito è pari a € 51.116,70 (Importo deducibile dall'ultimo riparto consuntivo che risulta essere quello del 2017).

Millesimi di proprietà: 30,00/1000,00

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //.

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

Avvertenze ulteriori: NO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: E **dal 12/05/2006 ad oggi (attuali proprietari).** In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Adolfo Brighina Notaio in Varese, in data 12/05/2006, rep. n.32212/12981; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/05/2006 ai nn.78349/40351.

Nota bene: Si segnala che nell'atto di compravendita e nella trascrizione dello stesso risulta erroneamente indicato come comune in cui è sito l'immobile Bollate invece di Baranzate. La via in cui è ubicata l'unità immobiliare non fa più parte del comune di Bollate, ma di quello di Baranzate, in seguito all'approvazione della legge regionale n. 13 del 22 maggio 2004, entrata in vigore il successivo 8 giugno.

Titolare/Proprietario: **dal 31/07/2002 al 12/05/2006.** In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Luciano Quaggia Notaio in Milano, in data 31/07/2002, rep. n.192776; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02/08/2002 ai nn.103311/60471.

Titolare/Proprietaria (anteriamente al ventennio): **dal 25/07/1997 al 31/07/2002.** In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Saverio Romanelli Notaio in Milano, in data 25/07/1997, rep. n.185926; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data



28/07/1997 ai nn.57609/41884.

7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

7.1. Conformità edilizia:

Numero pratica: pratica edilizia n.36/59.

Intestazione: Imm. Blevio S.r.l.

Tipo di pratica: autorizzazione per esecuzione lavori edili.

Per lavori: edili.

Oggetto: nuova costruzione case urbane.

Presentazione in data al n. di prot.: richiesta presentata in data 13/11/1959 prot. n.1924.

Rilascio in data: autorizzazione per esecuzione lavori edili rilasciata il 14/12/1959.

Abitabilità/Agibilità in data: 03/04/1964 con decorrenza dal 24/10/1963.

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Baranzate risulta che oltre alla pratica edilizia sopra menzionata non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato.

Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che questa è difforme da quanto licenziato il 14/12/1959, infatti risulta diversa tutta la distribuzione interna dell'edificio che esternamente presenta lo stesso profilo.

Per legittimare la situazione ai fini comunali andrà presentato idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso e a regolarizzare l'unità immobiliare. Gli oneri professionali per la presentazione della pratica comunale sono calcolati in € 800,00, mentre per quanto concerne la sanzione amministrativa per sanare le difformità questa dovrà essere valutata dal Comune di Baranzate in sede di presentazione della pratica a sanatoria, in quanto viene applicata la sanzione di cui all'art.37 comma 4 del D.P.R. n.380 del 2001 e ss.mm. che prevede come parametro di riferimento da adottare "Percentuale del 30% dell'aumento di valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio con un minimo di € 516,00 ed un massimo di € 5.164,00", quindi la sanzione prevista andrà da € 516,00 a € 5.164,00.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.49 DEL 02/12/2014
Zona omogenea:	Città consolidata, tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero - Insediamento pluripiano con edifici in linea a torre ad alta densità (R. Ad.)
Norme tecniche di attuazione:	Art.18
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:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



7.3. Conformità catastale:

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale dell'appartamento con annesso solaio è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'unità immobiliare è composta da appartamento al piano rialzato, costituito da due locali più servizi e da annesso solaio al piano sesto.

Quota e tipologia del diritto 1/2 di regime di comunione legale dei beni – **1/2 di piena proprietà in**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Novara n.28 – Bollate (MI)

Stato Civile: coniugata in regime di comunione legale dei beni con (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Quota e tipologia del diritto 1/2 di comunione legale dei beni – **1/2 di piena proprietà in regime di**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Novara n.28 – Bollate (MI)

Stato Civile: coniugato in regime di comunione legale dei beni con (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **45,00** di cui circa mq **40,00** di appartamento e circa mq **5,00** di solaio.

È posto al piano: Rialzato (appartamento) e 6 (solaio).

L'edificio è stato costruito nel: 1959.

Ha un'altezza utile interna: l'appartamento 3,10 m. circa e il solaio h.massima 1,90 m. circa e h.minima 0,40 m circa.

L'intero fabbricato è composto da n.8 piani complessivi di cui fuori terra n.7 e di cui seminterrato n.1.

Stato di manutenzione dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e il solaio è in normali condizioni. Si segnala che in bagno è presente sul soffitto nella zona sopra la finestra nell'angolo in alto a sinistra un'infiltrazione.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale/tipologia: calcestruzzo compresso armato condizioni: non verificate
Solai	materiale/tipologia: misti calcestruzzo armato e laterizio con banchine in c.a. condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale/tipologia: muratura di mattoni condizioni: non verificate
Muratura esterna	materiale/tipologia: tamponamento muratura in mattoni a cassa vuota; prospetto su strada in mattoni faccia a vista, prospetto verso cortile in intonaco di colore grigio chiaro, entrambe le facciate sono completate da zoccolatura in intonaco bocciardato di colore grigio al piano terra condizioni: discrete



Balconi	<p>materiale/tipologia: balconi di tipo a loggia su strada e sporgenti dal filo facciata sul prospetto interno completati da ringhiera in ferro ad elementi verticali neri.</p> <p>condizioni: discrete</p>
Manto di copertura	<p>materiale/tipologia: tetto a due falde in tegole</p> <p>coibentazione: non verificata esistenza</p> <p>condizioni: non visionato</p>
Portone d'ingresso:	<p>materiale/tipologia: a battente in ferro di colore nero e vetro</p> <p>condizioni: discrete</p>
Parti comuni interne all'edificio:	<p>ubicazione: androne</p> <p>materiale/tipologia: pavimento in piastrelle girge alternate a marmette grigio/nere posate a scacchiera completato da pareti in intonaco di colore beige.</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>ubicazione: vano scale</p> <p>materiale/tipologia: pavimenti di piani e interpiani in palladiana di colore bianco e nero, i gradini delle scale sono in marmo travertino con ringhiera ferro nera ad elementi verticali bianchi, il tutto completato da pareti in intonaco di colore beige.</p> <p>condizioni: discrete</p>
<u>Componenti edilizie e costruttive: appartamento</u>	
Porta d'ingresso:	<p>tipologia: a battente in legno</p> <p>materiale: portoncino color noce</p> <p>condizioni: discrete</p>
Infissi esterni:	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: PVC bianco e vetro doppio</p> <p>condizioni: buone</p>
Sistemi di protezione/oscuramento esterni:	<p>tipologia: tapparelle</p> <p>materiale: legno color grigio</p> <p>condizioni: discrete</p>
Infissi interni:	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno bianco e vetro</p> <p>condizioni: discrete</p>
Pavimentazione interna:	<p>ubicazione: tutto l'appartamento ad eccezione del bagno</p> <p>materiale: piastrelle in ceramica bianche nuvolate grigie e rosa</p> <p>condizioni: buone</p> <p>ubicazione: bagno</p> <p>materiale: piastrelle in ceramica bianche nuvolate grigie</p> <p>condizioni: buone</p>
Pareti interne:	<p>materiale: intonaco e tinteggiatura di colore bianco</p> <p>condizioni: buone ad eccezione della parete di confine tra bagno e camera che nella zona in adiacenza alla parete perimetrale esterna presenta un'infiltrazione</p>
Plafoni:	<p>materiale: intonaco e tinteggiatura colore bianco</p> <p>condizioni: buone ad eccezione dei soffitti di bagno e camera che nella zona in adiacenza alla parete perimetrale esterna presentano un'infiltrazione</p>



Rivestimento:	ubicazione: cucinotto materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco decorate grigie condizioni: buone ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica colore bianco nuvolate grigie con disegni e fascia decorata nella parte alta del rivestimento condizioni: buone
<u>Impianti: appartamento</u>	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante
Gas:	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas metano ad uso cucina condizioni: funzionante
Termico:	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori condizioni: funzionante
<u>Impianti (conformità e certificazioni):</u>	
<u>Impianto elettrico:</u>	
Esiste impianto elettrico:	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento:	Non conosciuta
Impianto a norma:	Non fornita dichiarazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	Non fornita dichiarazione
<u>Citofonico:</u>	
Esiste impianto citofonico:	SI, di tipo audio
Epoca di realizzazione/adeguamento:	Non conosciuta
Impianto a norma:	Non fornita dichiarazione
Esiste la dichiarazione di conformità:	Non fornita dichiarazione
<u>Riscaldamento:</u>	
Esiste impianto di riscaldamento:	SI
Tipologia di impianto:	Centralizzato
Stato impianto:	Funzionante
Impianto a norma:	SI
Esiste la dichiarazione di conformità:	Non fornita dichiarazione
<u>Acqua calda sanitaria:</u>	
Esiste impianto di ACS:	SI
Tipologia di impianto:	Autonomo a mezzo di scaldabagno a gas
Stato impianto:	Funzionante
Impianto a norma:	Non fornita dichiarazione
Esiste la dichiarazione di conformità:	Non fornita dichiarazione
<u>Condizionamento e climatizzazione:</u>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione:	NO
Stato impianto:	//
Esiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	//
<u>Impianto antincendio:</u>	
Esiste impianto antincendio:	NO



Esiste certificato prevenzione incendi:	//
<u>Ascensori montacarichi e carri ponte:</u>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi:	SI
Esistenza carri ponte:	NO
<u>Scarichi:</u>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi:	NO
<u>Componenti edilizie e costruttive: solaio</u>	
Porta d'ingresso	tipologia: porta a battente materiale: legno condizioni: normali
Pavimentazione interna	materiale: battuto di cemento condizioni: normali
Pareti interne	materiale: mattoni condizioni: normali
Plafoni	materiale: tavelle in laterizio condizioni: normali
<u>Impianti: cantina</u>	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non presente all'interno del solaio ma solo nel corridoio comune
<u>Impianti (conformità e certificazioni): cantina</u>	
<u>Impianto elettrico:</u>	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	//
Impianto a norma	//
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	//
<u>Impianto antincendio:</u>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	//
<u>Ascensori montacarichi e carri ponte:</u>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI, ma non arriva al piano dei solai
Esistenza carri ponte	NO
<u>Scarichi:</u>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n.138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 20% dei vani accessori non direttamente collegati all'unità principale.	



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato					
Appartamento	40,00	1,00	40,00	Nord	Discrete
Piano sesto					
Solaio	5,00	0,20	1,00	Nord	Normali
Totale					
	45,00		41,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima:

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione interna ed esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, il C.T.U. stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **1.350,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazione:

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2019);
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2018).

8.3. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	40,00	€ 1.350,00	€ 54.000,00
Solaio	1,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00
Valore a corpo			€ 55.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	41,00	€ 55.350,00	€ 55.350,00

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 disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 2.767,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.566,08
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:	€ 48.216,42
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 33.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 48.000,00

Milano, 3 ottobre 2019

L'Esperto alla stima
Ing. Silvia Montinaro



Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 23/05/2019
- Allegato 2: Planimetria di rilievo
- Allegato 3: Documentazione catastale aggiornata e ipotecaria di supporto alla documentazione ipocatastale in atti
- Allegato 4: Verifica contratto di locazione immobile
- Allegato 5: Copia atto di provenienza
- Allegato 6: Documentazione condominiale
- Allegato 7: Documentazione edilizia
- Allegato 8: Documentazione urbanistica
- Allegato 9: Documentazione anagrafica
- Allegato 10: Quotazioni immobiliari
- Allegato 11: Attestazione invii relazione peritale ai debitori eseguiti, al creditore precedente e al custode nominato

