

Tribunale di Milano
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da
XXXXXXXXXX

contro
XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **2855/2016**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA Maria Gabriella Mennuni**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

In Comune di Milano – Via Teano n.21 – Scala G

**Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.)
con annesso vano cantina al piano interrato**

Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it



BENE IN MILANO
Via Teano n.21 – Scala G

LOTTO UNICO - Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano - Via Teano 21 – scala G

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXX nato a XXXX il XX/XX/XX - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX;

1/2 di XXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX - Piena proprietà - Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dai certificati di residenza e stato di famiglia richiesti presso il Comune di Milano ed acquisiti in data 01.06.2017, è stato appurato che il Sig. XXXXX risulta di stato coniugato, residente in Comune di XXXXX, Via XXXX n. XX e che la famiglia anagrafica è composta dallo stesso Sig. XXXX, dalla Sig.ra XXXX e da XXX nato il XX.XX.XXXX a XXXXX e XXXXX nato il XX.XX.XXXX a XXXX.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (XXXXX));

ALL. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (XXXXXX);

ALL. 3 - Ispezione ipotecaria per immobile)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

XXXX nato a XXXX il XX/XX/XX, Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX e Abitazione per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

XXXXX nata a XXXX il XX/XX/XX, Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX e Abitazione per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX.

foglio 14, particella 1, subalterno 16, indirizzo VIA TEANO 21, piano 2-S1, comune MILANO, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte: 83 m² - rendita Euro 645,57.



Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

dell'appartamento: aree ed enti comuni, vano scala ed alloggio distinto con il numero interno 89, area comune su due lati;

del vano cantina: enti comuni, cantina distinta con il numero 89, area comune, cantina distinta al numero 91.

(ALL. 4 - Visura storica per subalterno; ALL. 5 - Planimetria catastale; ALL. 6 - Videomappa/estratto di mappa)

Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 24.07.2017 alla presenza dei debitori eseguiti e del custode giudiziario del bene Avv. Maria Grazia Laterza, sono state riscontrate lievi difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale del bene presentata in data 7.7.1958.

Specificatamente:

- diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale il muro ove si colloca la porta d'accesso del bagno risulta allineato a quello del locale cucina.

Si specifica altresì che all'immobile risulta annessa cantina al piano interrato identificata con il numero 90, visionata dallo scrivente nel corso del sopralluogo ma non rappresentata nella planimetria catastale.

Si rileva che sia nell'atto di provenienza, sia nel pignoramento, la cantina risulta indicata.

Regolarizzabili mediante: **DOCFA per migliore identificazione.**

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: **Euro 750,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Milano nel fabbricato condominiale di Via Teano n. 21 (fabbricato 56), appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da tre locali oltre accessori con annesso vano di cantina al piano interrato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Via Tolmezzo si trova alla periferia Nord di Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: asilo nido in Via Teano, istituto paritario "Cor Jesù" in Via Teano, scuola media in Piazza Gasparri, istituto superiore Via Alessandro Litta Modignani, supermercato "Carrefour Express" in Via Teano, centro sportivo in Via Salemi, farmacia in P.zza Pietro Gasparri, centro commerciale in via Carlo Moretti

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana MM3 Comasina – 170 metri circa, Bus linee 41 e 52 – 80 metri circa; Bus linee 83, 89, 165, 705, 729 – 170 metri circa, passante ferroviario Affori – 1,0 Km circa



3. STATO DI POSSESSO

Occupato da uno dei debitori e da suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 2, si è appurato che i Sig.ri XXXXXX e XXXXX, relativamente all'immobile in oggetto, non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione.

(ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate)

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:*

- Ipoteca legale a favore di **Equitalia Nord S.p.a.** contro XXXX derivante da atto in data 4.06.2013 rep. n. 3478/6813 **iscritta a Milano 1 in data 12.06.2013 ai nn. 29885/4499**

Importo ipoteca: Euro 122.876,38

Importo capitale: Euro 61.438,19

Nota: L'ipoteca di cui sopra colpisce la quota di 1/2 del bene oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. XXXXX

- Ipoteca legale a favore di **Esatri Esazione Tributi S.p.a.** contro XXXXX derivante da atto amministrativo in data 27.11.2006 rep. n. 16971/68 **iscritta a Milano 1 in data 11.12.2006 ai nn. 101870/22005**

Importo ipoteca: Euro 17.381,50

Importo capitale: Euro 8.690,75

Nota: L'ipoteca di cui sopra colpisce la quota di 1/2 del bene oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. XXXXXX

- Ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXX contro XXXXX in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Giovanni Averoldi del 30.07.2002 rep nn. 90403/24387, **iscritta a Milano 1 in data 7.08.2002 ai nn. 54968/12308**

Importo ipoteca: Euro 175.595,34

Importo capitale: Euro 87.797,97



422 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXX e XXXXXX
Derivante da: atto giudiziario del 28.11.2016 nn. 55268

Trascritto a Milano 1 in data 15.12.2016 ai nn. 81501/55184

423 Altre trascrizioni: Nessuna.

424 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese medie annue: Euro 1.896,00

Spese condominiali scadute - Condominio di Via Teano 21 - Fabbricato 56

Spese ordinarie scadute a consuntivo (gestione dall'1/1/2016 al 31/12/2016):

Euro 2.387,06

Spese ordinarie scadute a preventivo (gestione dall'1/1/2017 al 31/12/2017): Euro

2.726,53 (alla data del 11.10.2017)

Spese straordinarie a preventivo per gestione S1 "valvole": Euro 929,63

Millesimi di proprietà: 51,34

Spese condominiali scadute - Supercondominio di Via Teano 21 - Fabbricato 56

Spese medie annue: Euro 537,00

Spese ordinarie scadute a consuntivo (gestione dall'1/1/2016 al 31/12/2016):

Euro 500,19

Spese ordinarie scadute a preventivo (gestione dall'1/1/2017 al 31/12/2017): Euro

609,24 (alla data del 11.10.2017)

Millesimi di proprietà: 5,15

Note: Nella comunicazione ricevuta dall'Amministratore di condominio si precisa che né sul Condominio di Via Teano 21, né sul Supercondominio sussistono ulteriori procedure esecutive.

Per maggiori informazioni: Amministratore Rag. Rodolfo di Bisceglie – Via Teano 10/1 – 20161 Milano - tel. 02.6457942 - email: ammidb@tin.it

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice



Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 8 - Estratto conto spese condominiali scadute)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: XXXXXX - proprietà per la quota di 1/2 e **XXXXX**

- proprietà per la quota di 1/2 **dal 30.07.2002 ed attuali proprietari**

In forza di scrittura privata Notaio Dott. Averoldi Giovanni in data 30.07.2002 rep nn. 90402/24386 – registrato a Monza in data 7.08.2002 n. 3442 Serie 2V - **trascritto a Milano 1 in data 7.08.2002 ai nn. 54967/34212**

Note: Come indicato nell'atto di provenienza *“Tutte le aree libere annesse al comparto, nonché gli androni di accesso prospicienti le portinerie, sono di proprietà comune ai condomini del medesimo comparto. Dette aree libere sono gravate da servitù a favore dello IACPM per il passaggio di cavi, tubazioni, cunicoli e quant'altro esistente o che verrà ad esistere in futuro per necessità del quartiere. E' fatto divieto di recingere le aree libere. I proprietari dei fabbricati dovranno mantenere viali e vialetti idonei al libero transito pedonale, permettendo che sui medesimi si eserciti servitù di passo e transito da parte degli abitanti del quartiere, nonché attenersi a quanto contenuto nella Convenzione stipulata fra l'IACPM ed il Comune di Milano il 20 marzo 1958 e resa esecutiva dal Prefetto di Milano il 6 giugno 1958 con il n. 40174/1V, registrata a Milano il 25 giugno 1958 al n. 116/82 – Vol. 5665/B – Atti Pubblici.”*

(ALL. 9 - Atto di provenienza)

Proprietari: XXXXX - proprietà per la quota di 1/1 e XXXXXXXX

– diritto di abitazione per la quota di 1/1 **dal 23.06.1989 (ante ventennio) al 7.08.2002**

In forza di contratto di cessione di alloggio in autentica Notaio Dott. Salvatore Carugati in data 23.06.1989 rep nn. 169062 – registrato a Legnano in data 7.07.1989 n. 1192 Serie 2V - **trascritto a Milano 1 in data 22.07.1989 ai nn. 32658/22575**



7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente presentava istanza visura atti edilizi, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano Via Bernina 12 in data 2.11.2017 P.G. 495018/2017, Progr. 32489/2017; **in data 10.01.2010 si recava presso la "Cittadella degli Archivi" del Comune di Milano in Via Gregorovius 15 ove rilevava che il fascicolo reperito e messo a disposizione del sottoscritto consulente era inerente ad altro fabbricato (Via Teano 21 – Fabbr. 58) realizzato dall'I.A.C.P.M. nel 1958** (come si desume da planimetria catastale acquisita); lo scrivente segnalava ai tecnici comunali presenti l'errore, richiedendo nuova ricerca del fascicolo edilizio, i tecnici non assicuravano l'esito della nuova ricerca (data la mancanza degli estremi del fascicolo edilizio – che dovrebbero fornire loro) e dei tempi per la nuova ricerca.

(ALL. 10 – Istanza Visura Atti del 2.11.2017 Pg. P.G. 495018/2017, Progr. 32489/2017e Licenza Edilizia di fabbricato estraneo).

Lo scrivente si impegna ad integrare la relazione non appena sarà reperito il fascicolo del fabbricato corretto.

7.1 Conformità edilizia:

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia per mancanza di dati.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona omogenea:	TRF – Tessuto urbano di recente formazione

Descrizione LOTTO UNICO:

Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato – Scala G

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile fa parte di più ampio complesso edilizio a destinazione residenziale composto da numerosi fabbricati (scale dalla "A" alla "O") inseriti all'interno di un contesto con giardino condominiale, aiuole piantumate anche con alberi ad alto fusto e piccolo spazio giochi per bambini. Il giardino condominiale risulta privo di recinzione ed al suo interno è presente un locale portineria posto in posizione



baricentrica rispetto al complesso edilizio e collocato in corpo staccato di un piano fuori terra. Nello specifico il fabbrico di cui è parte l'immobile in oggetto (Scala "G") si compone di 5 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine. L'accesso al fabbricato per mezzo di portone in alluminio anodizzato di colore dorato con vetri e doppia anta a battente sormontata da pensilina con struttura metallica.

Si rileva che lo stabile non è dotato di ascensore.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore all' 1.09.1967

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e interrati n.1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **sufficiente**

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano secondo (terzo fuori terra) ed è accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente. Interamente un corridoio distribuisce cucina, bagno, soggiorno e due camere da letto oltre a piccolo vano ripostiglio. Si riscontra la presenza di due balconi, uno accessibile dal locale cucina ed uno con accesso dal soggiorno. All'appartamento è annesso vano cantina identificato con il numero 90 accessibile dal piano interrato per mezzo di porta in legno con anta singola a battente. Si specifica altresì tale vano cantina non risulta rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 07.07.1958.

L'appartamento ha superficie complessiva di circa **mq 102.76**

L'appartamento è posto al piano 2 (3° f. t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.85**

Stato di manutenzione generale: **buono**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: c.a.; condizioni: normali</p> <p>- Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetto in parte in muratura con finitura in intonaco plastico graffiato di colore grigio ed in parte in vetro retinato su telaio metallico.</p>
Copertura	<p>condizioni: non rilevate</p> <p>- Note: Il fabbricato presenta copertura a falde con manto in tegole.</p>
Solai	tipologia: solai in laterocemento ; condizioni: non rilevate
Strutture verticali	<p>materiale: c.a.; condizioni: normali</p> <p>- Note: L'edificio presenta strutture in travi e pilastri in c.a.</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	condizioni: originali dell'epoca di costruzione in legno
-----------------	--



	- Note: L'immobile presenta serramenti in legno verniciato di colore bianco, vetro singolo ed avvolgibili in plastica di colore verde.
Infissi interni	condizioni: normali - Note: L'immobile presenta porte interne in legno verniciato di colore bianco con anta singola a battente ad eccezione dei locali cucina e soggiorno con porte a soffietto in plastica di colore bianco.
Pareti esterne	condizioni: sufficienti - Note: Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco con rasante plastico graffiato di colore grigio.
Pavim. Esterna	condizioni: normali - Note: I percorsi pedonali esterni risultano asfaltati.
Pavim. Interna	condizioni: buone - Note: L'immobile presenta le seguenti pavimentazioni: - tutti i locali sono in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro con posa diagonale; - balconi in piastrelle di gres da esterno cm 20x20 di colore chiaro.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio anodizzato ; condizioni: buone - Note: La porta d'ingresso al fabbricato – Scala "G" - è in alluminio anodizzato di colore dorato con vetri e doppia anta a battente e pensilina superiore di protezione.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: blindato ; - Note: L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta di tipo blindato con anta singola a battente e pannelli di rivestimento esterni in legno.
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle ; condizioni: sufficienti - Note: Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x25 di colore rosa fino ad h pari a circa 1,75 mt., le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con vasca semicupio, wc, bidet, lavabo in ceramica bianca.
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: piastrelle ; condizioni: buone - Note: Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro fino ad h pari a circa 1.40 mt, le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.
Rivestimento	condizioni: buone - Note: Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e cucina risultano intonacate tinteggiate di colore chiaro.
Scale	posizione: a rampe parallele ; rivestimento: marmo ; condizioni: buone - Note: Scala (condominiale): il vano scala condominiale presenta rivestimento in marmo con parapetto in ferro



verniciato di colore chiaro e corrimano in legno. Le pareti del vano scala risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. I pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in marmo di tipo palladiana.

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

- **Note:** In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.

Termico

- **Note:** Il fabbricato presenta riscaldamento di tipo centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco. Si rileva presenza di scaldabagno a gas installato nel locale cucina destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 2 (3° f.t.)	sup lorda di pavimento	mq. 81.82	1,00	mq. 81.82
Balconi	sup lorda di pavimento	mq. 10.40	0.30	mq. 3.12
Cantina	sup lorda di pavimento	mq. 10.55	0.25	mq. 2.63
		mq. 102.76		mq. 87.57

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana.

Nella scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.



Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico - comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.

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

(TeMA) MILANO - Zona: Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano
VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (Euro/mq):
prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.400,00

VALORE DI LOCAZIONE

Quattro locali e oltre (Euro/mq/anno):
prezzo min. 50,00 / prezzo max. 75,00

(OMI) MILANO – Fascia /zona: Periferica: BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Codice zona: D2 - Microzona catastale n. 0 – Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.650,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,8 / prezzo max. 5,4

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice



e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.
Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato- Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 2 (3° f.t.)	mq. 81.82	€ 1.400,00	€ 114.548,00
Balconi	mq. 3.12	€ 1.400,00	€ 4.368,00
Cantina	mq. 2.63	€ 1.400,00	€ 3.682,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 122.598,00

conteggio parti comuni aumento del 5.00% € 6.129,90

Valore corpo € 128.727,90

Valore complessivo intero € 128.727,90

Valore complessivo diritto e quota € 128.727,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 2 (3° f.t.) con annesso vano cantina	Abitazione di tipo popolare [A4]	mq. 102.76	€ 128.727,90	€ 128.727,90

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%): Euro 6.436,40

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita Euro 7.152,70

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 750,00



8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO

Valore del LOTTO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore intero medio ponderale del LOTTO :	Euro	128.727,90
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	Euro	114.388,80

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Allegati

Allegato fotografie interno ed esterno e planimetrie

ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;

ALL. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;

ALL. 3 - Ispezione ipotecaria per subalterno;

ALL. 4 - Visura storica per subalterno;

ALL. 5 - Planimetria catastale;

ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa;

ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle Entrate;

ALL. 8 - Estratto conto spese condominiali scadute;

ALL. 9 - Atto di provenienza;

ALL. 10 – Istanza Visura Atti del 2.11.2017 Pg. P.G. 495018/2017, Progr. 32489/2017e
Licenza Edilizia di fabbricato estraneo.

Milano, 18 gennaio 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Diego Emilio Fiore

