
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **390/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

18-12-2018 ORE 11,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Milano Via
Alessandro Zanoli, n.20

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: Via Alessandro Zanoli, n.20 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 – Milano Via Alessandro Zanoli, n.20

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanoli, n.20 P.3

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio **72**, particella **88**, subalterno **49 (ex 26)**

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandro Zanoli, n.20 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Via Alessandro Zanoli, n.20

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanoli, n.20 P.3

Possesso: **Occupato da esecutati e loro familiari**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro Zanoli, n.20 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Via Alessandro Zanoli, n.20

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanoli, n.20 P.3

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

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandro Zanoli, n.20 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Via Alessandro Zanoli, n.20

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanoli, n.20 P.3

Creditori Iscritti: **OMISSIS**

5. Comproprietari

Beni: Via Alessandro Zanoli, n.20 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Via Alessandro Zanoli, n.20

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanoli, n.20 P.3

Regime Patrimoniale: **non reperito; Comproprietari:** **OMISSIS**

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandro Zanoli, n.20 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Via Alessandro Zanoli, n.20

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanoli, n.20 P.3

Misure Penali: **NO**

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandro Zanoli, n.20 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Via Alessandro Zanoli, n.20

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanoli, n.20 P.3

Continuità delle trascrizioni: **SI**



8. Prezzo

Bene: Via Alessandro Zanolì, n.20 - Milano (MI) - 20161

Lotto: 001 - Milano Via Alessandro Zanolì, n.20

Prezzo da libero: € 65.750,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Milano (MI)**
Località/Frazione
Via Alessandro Zanoli, n.20 - 20161

Lotto: 001 – Milano Via Alessandro Zanoli, n.20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanoli, n.20 P.3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano Via Alessandro Zanoli, n.20

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS-** Residenza: Via Zanoli, n.20 - Stato Civile: **OMISSIS** Eventuali comproprietari: **OMISSIS** ;

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via Zanoli, n.20 - Stato Civile:**OMISSIS** . Eventuali comproprietari: **OMISSIS** ;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** Proprietà per 1/2 ; e **OMISSIS** Proprietà per 1/2 ; foglio 72, particella 88, subalterno 49 (ex 26), indirizzo Via Alessandro Zanoli, n.20, piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 50 mq., rendita € 232,41.

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Strumento (atto pubblico) del 13-12-2006 nota presentata con modello unico in atti dal 02-01-2007 rep. n. 5933 rogante : **OMISSIS** sede: Milano reg. : sede : Compravendita (n.63736.1/2006).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,64.

Confini: Da Nord in senso orario :

appartamento : Ballatoio comune; altra proprietà; Via Zanoli; altra proprietà;

Conformità catastale: **NO**

A seguito di sopralluogo peritale, si è riscontrato che il bagno risulta essere realizzato NON all'ingresso, come riportato in ultima scheda agli atti, ma oltre il muro portante di spina del fabbricato, verso Via Zanoli, risultante cieco.

Occorrerà produrre un aggiornamento DOCFA con relativa nuova scheda catastale.

COSTI : aggiornamento DOCFA con produzione nuova scheda catastale, compreso rilievo:

€. 1.000,00

Nota : Previa presentazione presso gli uffici tecnici Comunali di CILA in SANATORIA, costi indicati al capitolo 7.1

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto si trova nella zona 9 del Comune di Milano, e fa parte di un fabbricato di civile abitazione **ante 1967**, di tipo popolare. La zona 9 si estende verso Nord dal centro cittadino; e comprende le aree : Porta Garibaldi, Porta Nuova, Centro Direzionale, Bovisa, Isola, La Fontana, Montalbino, Segnago, Bicocca, Fulvio Testi, Cà Granda, Prato Centenaro, Niguarda, Dergano, Affori, Bruzzano, Comasina, Bovisasca; nello specifico la zona ove risulta ubicato l'immobile in oggetto è **Affori**; 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 (sufficiente), Bar e Ristoranti (sufficiente), Luoghi di culto (sufficiente), Farmacie (sufficiente), Negozi al dettaglio (Discreto), Sportelli bancari (sufficiente), Ufficio Postale (sufficiente), Ospedali (Discreto), Centri di aggregazione e sportivi (sufficiente), Benzinai (sufficiente), Supermercati e Centri Commerciali (sufficiente), Hotel e Pensioni (sufficiente)

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 Via Giacomo della Porta, Giardino di Via Porro e Viale Jenner, Parco Biblioteca degli Alberi.

Attrazioni Storiche : Villa Litta, Cascina Boscaiola.

Principali collegamenti pubblici: Stazione MM2 Milano fermate Gioia, Garibaldi F.S.; MM3 Milano, fermate Affori Centro, Affori F.N., Comasina, Dergano, Maciachini, Zara; MM5 Milano fermate Bicocca, Bignami, Cà Granda, Garibaldi F.S., Isola, Istria, Marche, Tonale, Zara; Stazione Ferroviaria : Ferrovie Nord : fermate : Milano Affori, Milano Bovisa-Politecnico, Milano Bruzzano, Milano Quarto Oggiaro; Rete ferroviaria Italiana: fermate: Milano Lancetti, Milano Porta Garibaldi, Milano Greco-Pirelli, Milano Repubblica, Milano Pizzone; Autobus linee : N.70; Aeroporto Milano Linate circa km. 14, Aeroporto Milano Malpensa circa km. 50, Tangenziale NORD Milano (Venezia-Torino) circa km. 4.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutati e loro 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:

Servitù di passo a favore dei civici N. 22-23-24; atto del 28-04-1953 Notaio **OMISSIS** rep. n. 38369/10935 trascritto presso Conservatoria Milano 1 in data 02-07-1953 ai nn. 19411-16108. (per strada privata laterale).

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta contro **OMISSIS**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di **OMISSIS** in data 24/11/2004 ai nn. 9114/2827; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 03/12/2004 ai nn. 97248/20031 ; Note: A FAVORE DI : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS** . Nota: alla data del 13-11-2018 non risulta ancora trascritta la cancellazione totale.
- Ipoteca volontaria iscritta contro **OMISSIS**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di **OMISSIS** in data 13/12/2006 ai nn. 5934/4055; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 30/12/2006 ai nn. 107834/23563 ;



Note: A FAVORE DI : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS** ; debitore non datore di ipoteca : **OMISSIS**.

4.2.2 Pignoramenti:

A favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di **OMISSIS** in data 20/02/2018 ai nn. 4720 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 09/03/2018 ai nn. 18478/12800; 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 1.000,00 €

Spese straordinarie già deliberate : nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: sono presenti numerosi condomini morosi, con procedimenti in corso per circa importo €. 43.000,00.

Millesimi di proprietà: 30,64

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nelle spese condominiali sono comprese anche le opere di manutenzione, del cortile comune e della strada privata laterale di accesso, in proporzione millesimale.

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: ascensore NON presente.

Servitù di passo a favore dei civici N.22-23-24. (per strada privata laterale).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** dal 01/10/1993 al 23/10/2002 . In forza di atto di scrittura privata-divisione - a rogito di **OMISSIS**, in data 01/10/1993, ai nn. 91630; trascritto a MILANO 1, in data 28/10/1993, ai nn. 35996/24272.

Nota : quota 1/1 di proprietà. Con accettazione eredità per decesso **OMISSIS** in data 25-09-1992, trascritta a Milano 1 in data 09-01-1993 ai nn.841-683. E precedente atto di scrittura privata-divisione – a rogito di **OMISSIS** in data 17/12/1984, ai nn.66974; trascritto a Milano 1 in data 14-11-1985 ai nn.1373-1154, con contestuale accettazione eredità per decesso **OMISSIS** in data 21-09-1979. (quota a **OMISSIS** 14,75% di proprietà).



Titolare/Proprietario: **OMISSIS** dal 23/10/2002 al 22/11/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di **OMISSIS** , in data 23/10/2002, ai nn. 25468; trascritto a MILANO 1, in data 29/10/2002, ai nn. 67228/40597.

Nota : quota ½ di proprietà cadauno.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** dal 22/11/2006 al 13/12/2006 . In forza di atto di scrittura privata - a rogito di **OMISSIS**, in data 22/11/2006, ai nn. 13715/4522; trascritto a MILANO 1, in data 29/11/2006, ai nn. 98670/58131.

Nota : CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO GRATUITO, (quota 1/1 di proprietà); da **OMISSIS** (quota ½ di proprietà).

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** dal 13/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di **OMISSIS**, in data 13/12/2006, ai nn. 5933-4054; trascritto a MILANO 1, in data 30/12/2006, ai nn. 107833/63736.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **NON REPERITA**, come da lettera del Comune di Milano datata 20-09-2018; richiesta trattata da **OMISSIS**, risposta : gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Affori.

Note tipo pratica: EDIFICAZIONE **ANTE 1967**.

Per **modifiche interne** con riferimento alla Denuncia di variazione presentata all'U.T.E. Di Milano in data 19-06-1984 e registrata al n.4613; nella stessa lettera del Comune di Milano datata 20-09-2018, si precisa che per quanto riguarda le modifiche interne richieste **NULLA FIGURA**.

Alla data del sopralluogo peritale **si è riscontrato che il bagno risulta essere realizzato NON all'ingresso, come riportato in ultima scheda catastale agli atti, ma oltre il muro portante di spina del fabbricato, verso Via Zanoli, risultante cieco.**

COSTI : Presentazione presso gli uffici tecnici Comunali di CILA in SANATORIA, per riportare allo stato di fatto attuale, compreso oneri comunali (€1.000,00), e costi professionali (€1.500,00) **TOTALE COSTI : € 2.500,00**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]: **NO**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	TAV. R.02 VAR. INDICAZIONI MORFOLOGICHE : ADR . AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE (TITOLO II CAPO II) - TESSUTI URBANI COMPATTI A CORTINA (ART. 15.2) ; TAV. D.02 VAR CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO – AMBITO DI PREVALENZA DEL PAESAGGIO URBANO, NUCLEI STORICI ESTERNI; ALLEGATO 2 : CARTA DI ATTRIBUZIONE DEL GIUDIZIO SINTETICO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA : LIVELLO 4 – SENSIBILITA'



	PAESAGGISTICA ALTA.
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 popolare [A4]** di cui al punto **A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanoli, n.20 P.3**

L'appartamento si trova al piano terzo di un immobile di civile abitazione situato a Milano più precisamente in Via Alessandro Zanoli N.20, di tipologia abitativa residenziale di tipo popolare; avente passo pedonale e carraio al civico 20, da strada privata affiancata; l'accesso al fabbricato avviene da cortile interno comune, successivamente da portoncino pedonale condominiale e scala **senza ascensore**; l'accesso all'appartamento avviene da porta posta su ballatoio comune, lato cortile; l'immobile è composto da : ingresso-cucina-soggiorno; disimpegno; bagno; una camera. L' affaccio risulta su due lati, verso cortile interno e verso Via Alessandro Zanoli.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via Zanoli, n.20 - Stato Civile: **OMISSIS**
Eventuali comproprietari: **OMISSIS**;

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via Zanoli, n.20 - Stato Civile: **OMISSIS**
Eventuali comproprietari: **OMISSIS**;

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: 3 appartamento.

L'edificio è stato costruito nel: **ante 1967**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa cm. 290 appartamento.(controsoffitto).

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5, ed 1 interrato .

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in scarse condizioni.

Le facciate condominiali , le parti comuni, ed i balconi risultano in scarse condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: travi e travetti in legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: mattoni condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai con orditura di travi e travetti in legno condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: mattoni condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno-c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------



condizioni: **sufficienti** (portone carraio), quello pedonale, stesse caratteristiche ma unica anta a battente.

Portoncino ingresso scale : **doppia anta a battente**, materiale **alluminio e vetro**, condizioni : **sufficienti**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti . Nota: I serramenti esterni sono completi di vetrocamera. E la finestra della cucina-soggiorno, ha inferriata in ferro.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: p.v.c. condizioni: sufficienti . Nota : è presente un vetro fisso tra bagno e camera.
Manto di copertura	materiale: pannelli metallici condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse (in alcune parti intonaco staccato e mancante) Note : il piano terra lato Via Zanoli e laterale, rivestimento in mattonelle di cotto , condizioni : sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: scarse Nota : tutto l'appartamento risulta controsoffittato, in scarse condizioni, con presenza di infiltrazioni e ponti termici.
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: in legno condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti . Ubicazione : cucina materiale: rivestimento in piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti .
Scale	posizione: a tre rampe rivestimento: pietra naturale condizioni: scarse

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse con parti in vista.
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 ferro condizioni: scarse conformità: non a norma, contatore interno cucina . Nota : è presente ventilazione.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **caloriferi in alluminio** condizioni: **sufficienti**.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1984

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Epoca di realizzazione/adequamento	1984

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi
Data di rilascio
Scadenza
Note	

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
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; pertanto abitazione mq. 49,56 x 100%=mq.49,56; per un totale arrotondato in eccesso di **MQ.50,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	50	1	50
		50		50



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 **Novembre 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 2018, primo semestre; provincia di Milano, Comune di Milano, Fascia/zona : periferica- BOVISASCA, AFFORI, PELLEGRINO ROSSI, COMASINA, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.500,00 max 1.700,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017, secondo semestre; provincia di Milano, Comune di Milano, Fascia/zona : periferica- BOVISASCA, AFFORI, PELLEGRINO ROSSI, COMASINA, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.500,00 max 1.700,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017, primo semestre; provincia di Milano, Comune di Milano, Fascia/zona : periferica- BOVISASCA, AFFORI, PELLEGRINO ROSSI, COMASINA, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.500,00 max 1.650,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2017, primo semestre, provincia di Milano, Comune di Milano, zona PELLEGRINO ROSSI, AFFORI, BRUZZANO, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.600,00 max 2.400,00; 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 2018, secondo semestre, provincia di Milano, Comune di Milano, zona NORD-AFFORI-BRUZZANO, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.600,00 max 2.400,00; Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Milano, per immobili simili per caratteristiche ti tipologia (appartamento), periodo Novembre 2018 : euro min.1.500,00 max 1.800,00.



8.3 Valutazione corpi:**A Appartamento nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanolì, n.20 P.3 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>
Abitazione	50	€ 1.500,00	€ 75.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.000,00
Valore corpo			€ 75.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.500,00

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 nel Comune di Milano in Via Alessandro Zanolì, n.20 P.3	Abitazione di tipo popolare [A4]	50	€ 75.000,00	€ 37.500,00

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%)	€ 3.750,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
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:	€ 65.750,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 65.750,00

Data generazione:
05-12-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini

