

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **796/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2016 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo
Codice fiscale: DNGLCU73C06F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Email: archiparlando@libero.it
Pec: dangelo.11264@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Asiago n.77 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 148, particella 135, subalterno 13

2. Stato di possesso

Bene: via Asiago n.77 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dagli eredi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Asiago n.77 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Asiago n.77 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: UniCredit Credit Management Bank S.p.A, Cariplo Cassa di Risparmio delle Province Lombarde Cariplo (ora Banca Intesa San Paolo s.p.a.) e Condominio Via Asiago 77 Milano.

5. Comproprietari

Beni: via Asiago n.77 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Asiago n.77 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Asiago n.77 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: via Asiago n.77 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 102.948,00

Prezzo da occupato: € 102.948,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
via Asiago n.77

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20128, Via Asiago n.77

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Ulteriori informazioni sul debitore: Il proprietario è deceduto in data 30.10.14. In mancanza dell'atto di successione non è stata eseguita neanche la voltura catastale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. xx, foglio 148, particella 135, subalterno 13, scheda catastale MI0222014, indirizzo via Asiago n.77, piano 2-S1, comune Milano, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 65mq, rendita € 454,48.

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario, Frazionamento e fusione del 26.05.1983 in atti dal 27.09.1990.

Confini da atto notarile di compravendita:

dell'appartamento: vano scale e pianerottolo comune, proprietà di terzi, via Asiago e via Melette;

della cantina: cantina di proprietà di terzi, muro perimetrale, altra cantina proprietà di terzi, corridoio comune.

Note generali sulla conformità: nel 1983 c'è stata la fusione/frazionamento annotata nella visura catastale storica (soppressione dei subalterni 2-3-4-5-6-7). L'odierno sub.13 dell'appartamento ha sostituito il precedente sub.7 soppresso, con la medesima consistenza. Dalle visure si evince che la sig.ra Battajni Angela era la proprietaria di tutti i subalterni soppressi e sostituiti fino al 26.05.83.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona di "Gorla" è un quartiere di Milano, posto nella periferia nord-orientale della città, appartenente alla Zona 2. Già centro rurale ricco di ville, Gorla fu raggiunto a fine '800 dallo sviluppo edilizio, divenendo area dedicata ad industrie e servizi, specialmente per i grandi opifici industriali che stavano sorgendo nelle immediate vicinanze nel comune di Precotto. Il 23 dicembre 1923 il paese di Gorla-Precotto fu annesso alla città milanese insieme ad altri dieci comuni. Gorla si trova nella zona nord-orientale della città, lungo il viale della Villa di Monza (oggi viale Monza), realizza-



to nel XVIII secolo. Il quartiere è attraversato dalla Martesana, il canale un tempo navigabile che portava l'acqua dall'Adda alla cerchia dei Navigli di Milano. Il percorso della Martesana era costellato di ville patrizie suburbane, di cui si possono vedere le tracce percorrendo la pista ciclabile che affianca il canale. Il territorio dell'antico comune gorlese, attraversato fino al 1958 dalla Tranvia Milano-Monza, è oggi servito da un'omonima fermata della metropolitana (Linea 1 - Stazione MM1 Gorla).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: centro storico di Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Martesana

Attrazioni storiche: -----

Principali collegamenti pubblici: Stazione MM1 Gorla, Linee autobus 44, 51, 53, 56, 86.

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria - Martiri di Gorla (I.C. "V. Russo - E. Pimentel")
VIA CESALPINO ANDREA 38 - Scuola primaria - Francesco Crispi (I.C. "Paolo e Larissa Pini")
VIA SANT'ERLEMBARDO 4.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla xxx (madre e sorella del proprietario) eredi.
Note: La madre e la sorella del proprietario occupano l'immobile. Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso i pubblici registri immobiliari non risulta la trascrizione dell'eredità.

In data 13.05.16 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati al proprietario sigxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di locatario dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale del proprietario non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca 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 venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno venuto a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 195000,00; Importo capitale: € 130000,00; A rogito di notaio Cabizza in data 30/06/2008 ai nn.rep. 152003; Iscritto/trascritto a Milano in data 11/07/2008 ai nn. 42376/9306.



- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cariplo Cassa di Risparmio delle Province Lombarde Cariplo contro, Scialdone Antonio; Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 103291.38; Importo capitale: € 51645.69 ; A rogito di Notaio Orsola in data 18/05/2000 ai nn.rep. 559; Iscritto/trascritto a Milano in data 23/05/2000 ai nn. 26449/6979;

Note: Questa ipoteca è a carico del precedente proprietario dell'appartamento, sig. Scialdone, ma non è stata ancora cancellata.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Condominio Via Asiago 77 Milano contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 4173.21; Importo capitale: € 3545.21 ; Iscritto/trascritto a Milano in data 25/02/2011 ai nn. 11171/2026

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Condominio Via Asiago 77 Milano contxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 17331.94; Importo capitale: € 15649.79 ; Iscritto/trascritto a Milano in data 07/03/2013 ai nn. 12236/1733

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 27/05/2014 ai nn. 26059/19327;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3363,00€

Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese condominiali arretrate degli ultimi due anni: 6.726,00€

Spese condominiali scadute ed insolute: Riguardo alle spese condominiali arretrate totali si apprende dal saldo inviato dall'amministratore in data 26.05.16 che l'importo è di 19584.71€

Millesimi di proprietà: 103

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è presente l'ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: allegata alla presente - allegato n.6 (redatta da un certificatore di fiducia a spese dello scrivente).

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: non specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificati

Avvertenze ulteriori: non specificate

Allegato n.4 – dichiarazione inerente alle spese condominiali arretrate



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Bengasi Salvatore **proprietario/i ante ventennio al 18/05/2000.** In forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: Scialdone Antonio dal 18/05/2000 al 30/06/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Orsola in data 18/05/2000 ai nn. 588 - trascritto a Milano in data 20/05/2000 ai nn. 26448/17647.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (deceduto in data 30.10.2014) dal 30/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cabizza in data 30/06/2008 ai nn. 152002/4804 - trascritto a Milano in data 11/07/2008 ai nn. 42375/42375.

Allegato n.5 – atto notarile di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;

Nessuna pratica edilizia annotata nell'atto notarile.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: Sull'ultimo atto notarile di compravendita (allegato alla presente perizia) a pag.5-6 è presente al paragrafo n.9 nel quale il Notaio riporta la dichiarazione della parte venditrice in cui si apprende che:

- la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;
- che in detto immobile non sono state poste in essere modificazioni nè cambi di destinazione d'uso ad oggi tali da configurare abuso edilizio ai sensi di legge.

L'elaborato catastale redatto in data 26.05.1983 rispecchia lo stato di fatto dei luoghi osservato durante il sopralluogo nell'appartamento.

Non si ha notizia del certificato di agibilità dell'intero edificio. Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

Note generali sulla conformità: nel 1983 c'è stata la fusione/frazionamento annotata nella visura catastale storica (soppressione dei subalterni 2-3-4-5-6-7). L'odierno sub.13 dell'appartamento ha sostituito il precedente sub.7 soppresso, con la medesima consistenza. Dalle visure si evince che la sig.ra Battajni Angela era la proprietaria di tutti i subalterni soppressi e sostituiti fino al 26.05.83.

Conforme

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Milano è stato approvato il 22 maggio 2012 dal Consiglio Comunale con delibera n. 45.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Tessuti di rinnovamento urbano
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio



In forza della delibera:	Dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. R 01 Tessuto urbano di recente formazione / Indicazioni Morfologiche Tav. R 02 Tessuti di rinnovamento urbano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Conforme

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

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e composto da due locali oltre cucina abitabile e servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx - Ulteriori informazioni sul debitore: Il proprietario è deceduto in data 30.10.14

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,30**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '50

L'edificio è stato ristrutturato nel: l'appartamento è stato parzialmente ristrutturato

ha un'altezza interna di circa: 308cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'esterno dell'edificio si trova in sufficienti condizioni manutentive avendo le facciate senza distacchi di intonaco. Il corpo scala di accesso all'appartamento invece si trova in pessime condizioni. Nel 2010 è stata rimossa la copertura in amianto del condominio. Nella camera da letto, sulla parete dietro l'armadio, è presente una fessurazione importante che sarebbe opportuno monitorare nel tempo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**



Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Fondazioni	materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmette di cemento ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti e pignatte condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiere zincate condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: scarse - Note: intonaco con tinteggiatura in scarso stato di manutenzione

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
--------------------	------------------------------



Ascensore	- Note: non presente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano - Note: Caldaietta murale interna posta in cucina per acqua calda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	68,30	1,00	68,30
		68,30		68,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Viale Monza, Gorla, Crescenzago

Tipologia: Abitazione economica

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1850



Accessori appartamento

1. Balcone identificato al n. sud/est posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 3.8 mq
Valore a corpo: € 2069
2. Cantina posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 7.7 mq
Valore a corpo: € 6352

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento impianto elettrico adeguato parzialmente

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato condominiale

Stato impianto: in uso

Condizionamento:

Esiste impianto di condizionamento in soggiorno con split e moto condensante esterna

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori:

L'immobile non dispone di ascensori.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agencia del Territorio del II semestre 2015, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OSMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di discreta appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il discreto stato di conservazione degli stessi;
- la porzione di fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano del Comune di Milano;
- l'immobile si trova nella zona di Gorla/Viale Monza che è composta da aggregati residenziali;
- a poche centinaia di metri dall'immobile è presente viale Monza nel quale sono presenti tutte le attività commerciali fruibili dai residenti;
- in corrispondenza di viale Monza è presente la fermata MM1 di Gorla ed altre linee urbane (autobus) che collegano il quartiere al centro di Milano;
- l'unità abitativa è dotata di un doppio affaccio finestrato esposto a sud/ovest e sud/est;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano molti servizi commerciali utili alla residenza;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni '50;
- la valutazione é in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal



mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;

- l'appartamento si trova al secondo piano ma l'edificio non è dotato di ascensore;
- l'appartamento è stato ristrutturato in maniera parziale dal precedente proprietario;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dimensioni ridotte e le sue dotazioni impiantistiche non è potenzialmente divisibile in due porzioni.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di occupazione o di affitto.

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

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: di zona.

Il prezzo unitario di mercato dell'immobile è stato valutato pari a 1650,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di immobili di tipo economico, in stato conservativo "normale" per la Zona Periferica di Viale Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano per l'unità abitativa che presenta una dotazione di finiture di tipo economico ed è da ristrutturare parzialmente.



8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Balcone e Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	68,30	€ 1.650,00	€ 112.695,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.695,00
Valore corpo			€ 112.695,00
Valore Accessori			€ 8.421,00
Valore complessivo intero			€ 121.116,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.116,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Balcone e Cantina	68,30	€ 121.116,00	€ 121.116,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (10-15%):	€ 18.167,40
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.298,45

Giudizio di comoda divisibilità: Date le modeste dimensioni planimetriche e la scarsa dotazione impiantistica, l'immobile oggetto di stima, non appare agevolmente divisibile in due unità distinte.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.948,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 102.948,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 102.948,60

Milano il 12/07/2016

L'Esperto - Arch. Luca D'AngeloAlbo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata
- 4) dichiarazione inerente alle spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) certificato energetico (redatta da un certificatore di fiducia a spese dello scrivente)
- 7) foto esterne ed interne
- 8) raccomandata a/r - sopralluogo di inizio operazioni peritali

