

## Tribunale di Milano

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

interventuti: -----

Custode: **Avv. Giorgia COLOMBO**

N° Gen. Rep. **904/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26-11-2019 h. 10:00.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo PURICELLI**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IN MILANO (MI)**

**Via delle FORZE ARMATE, 410.**

**Lotto 1 UNICO – Appartamento monolocale al piano terreno.**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Vincenza Nardone  
**Codice fiscale:** NRDVCN65A61F839C  
**Studio in:** Piazza del Carmine, 2 - 20121 Milano  
**Email:** vincenza.nardone@libero.it  
**Pec:** nardone.6814@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via delle Forze Armate, 410 - MILANO (MI) - 20152

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento monolocale al piano terreno.

**Corpo 1:** Appartamento monolocale al piano terreno.

**Categoria:** Abitazioni di tipo ultra popolare [A5]

**Dati Catastali:** Foglio 415, Particella 220, Subalterno 503.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via delle Forze Armate, 410 - MILANO (MI) - 20152

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento monolocale al piano terreno.

**Corpo 1:** Appartamento monolocale al piano terreno.

**Possesso:** al momento del sopralluogo l'alloggio era utilizzato da una famiglia con due bambini minori.

Non risulta tuttavia contratto d'affitto – **allegato i)** pag. 59 e segg.

**Conseguentemente l'immobile è da ritenersi libero.**

Fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via delle Forze Armate, 410 - MILANO (MI) - 20152

**Lotto:** 1 - UNICO – Appartamento monolocale al piano terreno.

**Corpo 1:** Appartamento monolocale al piano terreno.

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via delle Forze Armate, 410 - MILANO (MI) - 20152

**Lotto:** 1 - UNICO – Appartamento monolocale al piano terreno.

**Corpo 1:** Appartamento monolocale al piano terreno.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** via delle Forze Armate, 410 - MILANO (MI) - 20152

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento monolocale al piano terreno.

**Corpo 1:** Appartamento monolocale al piano terreno.

**Regime Patrimoniale:** dall'atto di acquisto del bene pignorato (19-3-2004) risulta che a rogito del medesimo notaio, poco prima della suddetta compravendita, il regime patrimoniale dei beni dell'esecutata fosse quello divenuto quello della separazione dei beni (ved. pag. 53 – allegato h);

dall'estratto per riassunto di matrimonio quanto sopra risulta confermato (**allegato l**) a pag. 63).

**Comproprietari:** dal certificato in atti non risultano comproprietari.

## 6. Misure Penali

**Beni:** via delle Forze Armate, 410 - MILANO (MI) - 20152

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento monolocale al piano terreno.

**Corpo 1:** Appartamento monolocale al piano terreno.

**Misure Penali:** non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via delle Forze Armate, 410 - MILANO (MI) - 20152

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento monolocale al piano terreno.

**Corpo 1:** Appartamento monolocale al piano terreno.

### **Continuità delle trascrizioni:**

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” sulla scorta degli approfondimenti effettuati dalla scrivente **non si ha nulla da osservare** dando atto che risulta certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Lecce il 28-8-2015 dal Notaio dr Rocco MANCUSO di Lecce depositato sul PCT il 2-10-2015 riguardante riscontri ipocatastali ventennali presso l'Agenzia del Territorio, della proprietà e libera disponibilità, sino a tutto il 29-6-2015, tuttavia detto certificato risulta non numerato nelle pagine, con sigillo solo sull'ultima pagina, senza dichiarazione di conformità né firmato digitalmente da parte del legale depositante.

Si fa tuttavia **cautelativamente** osservare che nella trascrizione a favore dei danti causa della debitrice – Sezione C - solo uno dei soggetti viene indicato in regime di separazione dei beni.

La scrivente ha inoltre provveduto altresì ad integrare la documentazione ipotecaria e catastale di approfondimento oltre alla visura storica presso il Catasto Terreni.

**8. Prezzo**

**Bene: via delle Forze Armate, 410 - MILANO (MI) - 20152**

**Lotto: 1 UNICO – Appartamento monocale al piano terreno.**

**Corpo 1:** Appartamento monocale al piano terreno.

**Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato: Euro  
40.500,00.=**

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: Euro  
28.000,00.=

Beni in **MILANO (MI) 20152**  
 Località/Frazione: periferica/**BAGGIO**  
**Via delle Forze Armate, 410**

**Lotto: 1 UNICO – Appartamento monolocale al piano terreno.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativi corpi:

**Corpo 1: Appartamento monolocale al piano terreno.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] –

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Residenza:** ----- – **Stato Civile:** risulta matrimonio in [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. Risulta inoltre stipula convenzione matrimoniale di separazione dei beni il data [REDACTED] Notaio dr [REDACTED]. – **Regime patrimoniale:** risulta matrimonio in [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. Risulta inoltre stipula convenzione matrimoniale di separazione dei beni il data [REDACTED] Notaio dr [REDACTED].

**Ulteriori informazioni sul debitore:** Ved. **allegati I)** a pag. 62 e segg..

**Eventuali comproprietari:**

Non ne risultano altri terzi.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**ved. anche allegato b) a pag. 22 e segg.:**

**Appartamento monolocale al piano terra** interno 4 composto da un locale e servizio, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 415, Mappale 220, Subalterno 503**, via DELLE FORZE ARMATE n. 410 piano: T, cat. A/5, cl. 5, vani 1, Sup. Cat. Tot. 29 mq., Tot. Escluse aree scoperte 29 mq., RCE 80,05.

**Coerenze da Nord in senso orario (\*)**: proprietà di terzi al mappale 226, proprietà di terzi, cortile al mappale 214, proprietà di terzi.

**Attualmente intestato a:**

- [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- VARIAZIONE del 25/11/2015 protocollo n. MI0775299 in atti dal 25/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 370965.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/1995 protocollo n. 263986 in atti dal 14/12/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12508.1/1995);
- VARIAZIONE del 04/12/1996 in atti dal 04/12/1996 RISTRUTTURAZIONE (n. 281203.1/1996);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/1996 in atti dal 04/12/1996 (n. 1/1996);
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/12/1996 in atti dal 04/12/1996 (n. 281202.1/1996).

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 4-12-1996 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T336777/2019 del 24-9-2019, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

\* \* \* \* \*

Millesimi di proprietà di parti comuni:

-----

**Corpo 1:** Appartamento monolocale al piano terreno.

**Conformità catastale: non conforme.**

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato f)1** a pag. 35), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile con differenze, ancorchè contenute in ca la decina di cm. per misura, in quasi tutte le misure, comprese le altezze ed inoltre non è presente il disimpegno antibagno.

Occorre pertanto la presentazione di una planimetria più fedele previa regolarizzazione amministrativa per la mancata presenza dell'antibagno.

Costi tecnici pari a circa Euro 1.500,00.= oltre Iva e c.p.a. sulla parte relativa all'onorario.

Quanto sopra, **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competenti eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi discreti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** vari.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro città

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle cave.

**Attrazioni storiche:** Monumenti storici cittadini.

**Principali collegamenti pubblici:** vari.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'alloggio era utilizzato da una famiglia con due bambini minori.

Non risulta tuttavia contratto d'affitto – **allegato i)** pag. 59 e segg.

**Conseguentemente l'immobile è da ritenersi libero.**

Fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche [allegato a\)](#) a pag. 1 e segg.

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici **che resteranno a carico dell'acquirente:**

##### 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

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

non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

##### 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dall'atto di acquisto e dagli ulteriori accertamenti ventennali effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano trascritte.

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **ambientale, culturale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 25-3-2004 ai nn.4793/21694,**  
 a **favore di** [redacted] con sede in [redacted] **contro**  
 [redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted] - in  
 forza di atto a rogito dott. Pasquale MATARRESE in data 19-3-2004 rep.  
 99442/17726 garanzia del **complessivo importo di Euro 220.000,00.=** di cui **Euro**  
**110.000,00=- per capitale.**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**2) Trascrizione pignoramento in data 29-6-2015 ai nn. 35007/24715, a favore**  
**di** [redacted] con sede in [redacted] - C.F.:  
 [redacted] - **contro** [redacted] nata a [redacted] C.F.:  
 [redacted] - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano -  
 C.F.: 80151430156 - in data 24-3-2015, rep. n. 11818, **per l'importo di Euro**  
**89.461,94.= oltre a successivi interessi e spese.**

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

#### 4.3 Misure Penali

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale ordinarie annue:**

**Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato:** circa **Euro 3.900** (da istanza depositata dal condominio in data 17-9-2018 per visibilità fascicolo).

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** -----

**Millesimi di proprietà:**-----

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica:** non risulta - allegato n) a pag. 65.

**Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ancorché sul cartello posto all'ingresso della corte sia riportato "di origine medievale" non ne risultano né dal certificato notarile in atti né dall'interrogazione PGT online.

**Avvertenze ulteriori:**

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (72 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 19 e segg.) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile in atti e dagli approfondimenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono, risultano le seguenti provenienze:

- 1) Alla debitrice l'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita in data 19-3-2004 rep. 99441/17725 Notaio pasquale Matarrese **trascritto in data 25-3-2004 ai nn. 21693/12186 a Milano 1;**
- 2) Ai danti causa della debitrice, signori [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita in data 28-2-1996 rep. 12800/4690 Notaio Dr Roberta Crestetto Notaio in Milano **trascritto in data 11-3-1996 ai nn. 9190/7012 a Milano 1;**
- 3) Alla dante causa dei suddetti, signora [REDACTED], la quota di un mezzo era pervenuta in eredità di [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], e l'altra metà a **per accettazione tacita di eredità di [REDACTED] (deceduta il [REDACTED]) trascritta in data 11-3-1996 ai nn. 7013 a Milano 1.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: [allegato m](#)

Nel **titolo di provenienza** dell'immobile la debitrice esecutata (**allegato h**) pag. 94 e segg.) il venditore ha dichiarato che risulta pratica edilizia di competenza zonale di denuncia di inizio esecuzione opere edilizie e comunicazione con relazione tecnica di asseverazione protocollata in data 10-1-1996 n. 29 **per opere interne.**

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

La mancanza di antibagno rende in ogni caso non regolare lo stato di fatto dal punto di vista amministrativo.

Sarà dunque necessario individuare una soluzione che contempra detto accorgimento igienico;

I costi amministrativi per la sanatoria allo stato – art. 6-bis.5 D.P.R. 380/2001 – sono pari a Euro 1.000,00.= oltre bolli e diritti, oltre ai costi edilizi e tecnici pari a circa Euro 3.000,00.= oltre Iva e c.p.a. sulla parte relativa all'onorario.

Si fa presente in ogni caso una situazione igienica al limite dell'inabilità per la presenza di eccessiva umidità sia per lo stato apparentemente poco sicuro del soffitto, di epoca molto vetusta, che non pare abbia idonei rinforzi strutturali e di ciò se ne è tenuto conto nella stima che segue anche per la carente situazione impiantistica (gas ed elettricità).

\* \* \* \* \*

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche

ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso a tutti gli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.

**7.1 Conformità edilizia:**

Ved. più sopra.

**7.2 Conformità urbanistica:**

La destinazione d'uso residenziale è urbanisticamente ammissibile.

Descrizione:

**Appartamento monocale al piano terra.**





I termosifoni sono in alluminio verniciato sverniciati ed arrugginiti.

La finestra verso corte è di epoca più recente mentre quella verso la corte opposta è molto vecchia, in legno e con vetro semplice.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono mediocri come si può constatare dalle fotografie allegate.

L'altezza dei locali è di circa ml. 3,00.

Superficie commerciale complessiva di circa **mq. 35,00 arrotondata**.

#### **Impianti:**

##### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Circa 1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas.
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adequamento	Realizzazione 1996 circa.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

##### **Condizionamento e climatizzazione:**

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

##### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	--

##### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I bal-



coni vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 0% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento al piano terreno	Mq.	35,00	1,00	35,00
Spazi comuni 0%	Mq.		1,00	
				35,00
				<b>mq. 35,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale – ved. anche allegato o) a pag. 115 e segg.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.400,00.=

#### 8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale ca	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	35,00	€ 1.500,00	€ 52.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.500,00
Valore corpo			€ 52.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
<b>Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1</b>			<b>€ 52.500,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale ca	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di proprietà 1/1
Appartamento		35,00	€ 52.500,00	€ 52.500,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 52.500,00</b>

#### 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% ) € 2.625,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di massima ed a forfait: € 5.500,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio oltre a pendenza spese straordinarie circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati da richiedere all'Amministrazione

€ 3.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 600,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

### 8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" **arrotondato:** € 40.500,00

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" **arrotondato:** € 28.000,00

Data generazione:  
25-11-2019

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

## ALLEGATI

a)	<b>Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie</b>	<b>pag. 1</b>
a)2	<b>Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente</b>	<b>pag. 3</b>
a)3	<b>Relazione notarile in atti</b>	<b>pag. 19</b>
b)	<b>Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze</b>	<b>pag. 22</b>
c)	<b>Fotografie interne ed esterne</b>	<b>pag. 24</b>
d)	<b>Estratto aerofotogrammetrico</b>	<b>pag. 33</b>
e)	<b>Estratto mappa catastale attuale</b>	<b>pag. 34</b>
f)1	<b>Ultima planimetria catastale in atti</b>	<b>pag. 35</b>
f)2	<b>Variazione 23-3-1995</b>	<b>pag. 36</b>
f)3	<b>Impianto planimetria 1939</b>	<b>pag. 40</b>
g)1	<b>Visure storica Catasto Fabbricati sub. 503</b>	<b>pag. 41</b>

<b>g)2</b>	<b>Visura stadio precedente</b>	<b>pag. 44</b>
<b>g)3</b>	<b>Altre visure di controllo e visura al catasto dei Terreni</b>	<b>pag. 48</b>
<b>h)</b>	<b>Titolo di provenienza del bene all'esecutato</b>	<b>pag. 53</b>
<b>i)</b>	<b>Riferimento Agenzia delle Entrate sugli affitti</b>	<b>pag. 59</b>
<b>l)</b>	<b>Certificati anagrafici e stato civile</b>	<b>pag. 62</b>
<b>m)</b>	<b>Verifica PGT assenza vincoli</b>	<b>pag. 64</b>
<b>n)</b>	<b>Interrogazione A.P.E. in banca dati CENED – assente</b>	<b>pag. 65</b>
<b>o)</b>	<b>Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate – PiùPrezzi – Borsino Immobiliare</b>	<b>pag. 66</b>

\* \* \* \* \*