

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 314/2017

promossa da

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

[REDACTED] e
[REDACTED]

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.02.2018 ore 10,30
Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

BENE IN COMUNE DI MILANO
Via Privata Armando Spadini n.11

LOTTO UNICO

**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 PRIVATA ARMANDO SPADINI N.11

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 economico [A3] sita in Milano - Via Spadini n.11

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted];

1/2 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted]

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da verifiche telematiche effettuate sul sito del Comune di Milano – Sez. Ufficio Anagrafe in merito ai certificati di residenza e stato di famiglia intestati ai Sig.ri [redacted] e [redacted] (debitori eseguiti) si rileva che gli stessi non risultano disponibili.

Note: si specifica che nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 11.07.2017 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Maria Goretti Settimi, l'immobile oggetto della presente procedura risultava occupato dai debitori eseguiti [redacted] e [redacted].

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Matta John Gaber Shehata) non disponibile, ALL. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Saad Emad) non disponibile; ALL. 3 – Ispezione ipotecaria sull'immobile)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[redacted] in [redacted], Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2

[redacted] in [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], Proprietà per 1/2

foglio 15, particella 129, subalterno 3, indirizzo VIA PRIVATA ARMANDO SPADINI n.11, piano 2 - S1 comune MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale: 54 m² - Totale escluse aree scoperte: 53 m² - rendita Euro 511,29



Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione dell'unità immobiliare dal 7/11/2001 derivante da: (ALTRE) del 02/02/1984 protocollo n. 1016154 in atti dal 07/11/2001 ACQUISIZIONE. ISTANZA 980150/2001 (n.50160.1/1984)

Confini da nord in senso orario:

dell'appartamento: muri perimetrali, interno 168, vano scala;

del vano cantina: muri perimetrali, locale miscelatore, corridoio di accesso e cantina n. 168

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

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 11.07.2017 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Maria Goretti Settmi e del Sig.ri [REDACTED] sono state riscontrate lievi difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale del bene presentata in data 02.02.1984.

Specificatamente:

- non risulta presente porta di accesso al locale cucina dal vano d'ingresso, come invece segnalato in planimetria.

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 Armando Spadini n. 11, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da due locali, cucina e servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido in Via Teano, istituto paritario "Cor Gesù" 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 – 450 metri circa, Bus linee 41 e 52 – 50 metri circa; Bus linee 83, 89, 165, 705, 729 – 450 metri circa, passante ferroviario Affori – 1,3 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 Ufficio Territoriale di Milano 2, lo scrivente ha appurato che i Sig.ri [REDACTED], relativamente all'immobile in oggetto, non risultano essere dante causa in alcun contratto di locazione. In merito alla presenza di eventuali contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 e richiesti dallo scrivente, l'ufficio ha comunicato che gli stessi risultavano essere risolti.

(ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate di Milano 2 e Milano 6)

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 volontaria a favore di **Banco Popolare di Verona e Novara Scrl Società Cooperativa a Responsabilità Limitata** contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott.ssa Maria Borlone del 12.12.2006 rep nn. 69228/9656, iscritta a Milano 1 in data 29.12.2006 ai nn. 107120/23358

Importo ipoteca: Euro 300.000,00

Importo capitale: Euro 165.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro [REDACTED] e [REDACTED]

Derivante da: atto giudiziario del 27.01.2017 nn. 2418

Trascritto a Milano 1 in data 7.03.2017 ai nn. 15671/10480

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 280,00

Spese ordinarie condominiali scadute (gestione 2016-2017): Euro 274,44



Note: Nella comunicazione ricevuta dall'Amministratore di condominio, lo stesso precisava che la gestione ordinario 2016-2017 si è conclusa in data 30.09.2017 mentre la nuova gestione 2017-2018 non ha ancora un riparto preventivo disponibile.

Si rileva altresì che, in merito all'immobile in oggetto, risultano spese insolute precedenti alla gestione 2016-2017 pari a Euro 2.959,13 oltre ad un costo di Euro 1.412,57 per spese legali.

Il debito totale complessivo (gestione 2016/2017+insoluti precedenti + spese legali) è pari ad Euro 4.646,14.

Millesimi di proprietà: 4,31

Per maggiori informazioni: Amministrazione DELTA SAS di Monticelli Guido e Borgonovi Alfredo e C. – Via Comasina 81 – 20161 Milano - tel. 02.66227016, cell. 337.343536 - email: delta.litta@tiscalinet.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 attuali: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 dal 12.12.2006 ed attuali proprietari

In forza di atto a rogito Notaio Dott.ssa Maria Borlone in data 12.12.2006 rep n. 69227/9655 - Trascritto a Milano 1 in data 29.12.2006 ai nn. 107119/63262

(ALL. 9 - Atto di provenienza)



Proprietario precedente: Isacco Luigi - proprietà per la quota di 1/1 dal 7.10.1993 (ante ventennio) al 29.12.2006.

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Giovanni Averoldi in data 7.10.1993 rep n. 56856 – registrato a Monza il 22.10.1993 Serie 2V - Trascritto a Milano 1 in data 4.11.1993 ai nn. 36515/24

Proprietari precedenti: Pozzi Alfredo - proprietà per la quota di 300/2400, **Pozzi Pier Luigi** - proprietà per la quota di 300/2400, **Pozzi Umberto Mario** - proprietà per la quota di 100/2400, **Pozzi Enrico** - proprietà per la quota di 100/2400, **Pozzi Angelo** - proprietà per la quota di 100/2400, **Pozzi Giuseppe** - proprietà per la quota di 100/2400, **Pozzi Edoardo** - proprietà per la quota di 100/2400, **Pozzi Gianpiero** - proprietà per la quota di 100/2400, **Locatelli Giovanni Marco** - proprietà per la quota di 600/2400, **Pozzi Marco** - proprietà per la quota di 300/2400, **Pozzi Enzo** - proprietà per la quota di 300/2400 dal 10.11.1992 (ante ventennio) al 4.11.1993.

In forza di successione in morte di Pozzi Enrica, deceduta il 10.11.1992, denuncia di successione Trascritta a Milano 1 in data 11.11.2002 ai nn. 17454/12150.

Note:

- da ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente non risulta trascritta accettazione dell'eredità;

- nella certificazione notarile contenuta in atti non compare la suddetta successione.

(ALL. 10 – Trascrizione Successione del 11.03.2002 nn. 17454/12150)

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. 494995/2017, Progr. 32487/2017; in data 17.01.2010 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, sito in altra strada (Via Comasina 55/11) realizzato dall'I.A.C.P.M. tra il 1955 e il 1960; 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. 11 – Istanza Visura Atti del 2.11.2017 Pg. 494995/2017 e Licenza Edilizia di fabbricato estraneo).

Lo scrivente, premettendo che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è stato realizzato tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60 (ante 1.09.1967) dalla GESCAL (Gestione Case per i Lavoratori) e che pertanto dovrebbe essere stato realizzato con regolare Licenza Edilizia ed aver ottenuto regolare Licenza di Occupazione, 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

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile fa parte di un più ampio contesto edilizio a destinazione residenziale (quartiere realizzato da GESCAL); nello specifico l'immobile è parte di fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine di pertinenza delle unità immobiliari. I fabbricati di cui si compone il complesso risultano raggiungibili per mezzo di strade asfaltate e percorsi pedonali contornate da parti destinate a verde con aiuole e piantumazioni di alberi ad alto fusto.

Si rileva che lo stabile e il complesso residenziale è dotato di portineria centrale posta in corpo di fabbrica separato situato in posizione baricentrica rispetto al complesso residenziale.

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e n.1 interrato.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **mediocre.**

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'immobile oggetto della presente procedura è posto al piano secondo (3°f.t.) del fabbricato residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta in legno con anta singola a battente. Internamente l'appartamento è composto da un piccolo vano d'ingresso che dà accesso alla zona giorno collegata a un piccolo vano cottura (dotati entrambi di accesso ad un piccolo balconcino) a un vano di disimpegno che distribuisce il locale bagno e la camera da letto.



All'appartamento risulta altresì annesso, al piano interrato, vano cantina.
 L'appartamento ha superficie lorda complessiva di circa mq **65.34**
 E' posto al piano 2° (3° f. t.) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. **2.83**
 Stato di manutenzione generale: **sufficienti**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: mediocri - Note: Il fabbricato presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetti in ferro verniciato di colore marrone.
Copertura	tipologia: a falda condizioni: non rilevata - Note: Il fabbricato presenta copertura a falda con manto di copertura in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	condizioni: sufficienti - Note: L'immobile presenta serramenti in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo ed avvolgibili in legno.
Infissi interni	condizioni: sufficienti - Note: L'immobile presenta porte interne in legno verniciato di colore bianco con vetro ed anta singola a battente.
Pareti esterne	condizioni: mediocri - Note: Le facciate presentano finitura in intonaco plastico di colore verde.
Pavim. Esterna	condizioni: buone - Note: I percorsi esterni che consentono di raggiungere i fabbricati di cui si compone il complesso edilizio risultano asfaltati.
Pavim. Interna	condizioni: buone - Note: L'immobile presenta le seguenti pavimentazioni: - ingresso, soggiorno e cucina in piastrelle di piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore chiaro; - camera in piastrelle di ceramica decorate cm. 20x20 di colore marrone; - bagno in piastrelle di ceramica cm 20x30 di colore marrone; - balcone in piastrelle da esterni in gres cm 20x10 di colore chiaro.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio e vetri ; condizioni: mediocri



Portone di ingresso	<p>- Note: L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di porta in alluminio con vetri.</p> <p>tipologia: anta singola a battente, materiale: legno; condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>- Note: L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta in legno verniciata di colore marrone con anta singola a battente.</p> <p>ubicazione: bagno; materiale: piastrelle; condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 15x15 di colore chiaro, alcune decorate, fino ad h pari a circa 2,20 mt.; le restanti porzioni di parte risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e vasca semicupio in ceramica bianca.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina; materiale: piastrelle; condizioni: buone</p> <p>- Note: Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x25 di colore bianco fino ad h pari a circa 2,00 mt, le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.</p>
Rivestimento	<p>condizioni: buone</p> <p>- Note: Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e cucina risultano intonacate tinteggiate.</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo; condizioni: mediocri</p> <p>- Note: Scala (condominiale): il vano scala condominiale presenta rivestimento delle alzate in marmo rosso e delle pedate in marmo chiaro, parapetto in ferro verniciato di colore marrone e corrimano in legno. Le pareti del vano scala risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre i pianerottoli di distribuzione ai diversi piani presentano pavimentazione in marmo di tipo palladiana.</p>
Impianti	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: mediocri</p> <p>- Note: Non è stato rilevato certificato di conformità relativamente all'impianto.</p>
Termico	<p>- Note: Il fabbricato presenta riscaldamento centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciato di colore bianco. In merito alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) si rileva presenza di caldaia a gas istallata nel locale cucina.</p>

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 lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 2° (3°F.T.)	sup lorda di pavimento	mq. 53.93	1,00	mq. 53.93
Balcone	sup lorda di pavimento	mq. 2.28	0,30	mq. 0.68
Vano cantina al piano S1	sup lorda di pavimento	mq. 9.13	0,25	mq. 2.28
		mq. 65.34		mq. 56.89

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, il sottoscritto 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 e 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 Pavia;
 Ufficio tecnico di Magenta;
 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

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (Euro/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.400,00

VALORE DI LOCAZIONE

Bilocali (Euro/mese/corpo):

prezzo min. 370,00 / prezzo max. 530,00

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

Codice zona: D32 - 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

LOTTO UNICO: Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato - Abitazione di tipo economico [A3]

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. 53.93	€ 1.400,00	€ 75.502,00
Balcone	mq. 0.68	€ 1.400,00	€ 952,00
Vano cantina al piano S1	mq. 2.28	€ 1.400,00	€ 3.192,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.646,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%	€ 982,30
Valore corpo	€ 83.628,30
Valore complessivo intero	€ 83.628,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.628,30

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 al piano S1	Abitazione di tipo economico [A3]	mq. 65.34	€ 83.628,30	€ 83.628,30

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 4.181,42

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita Euro 4.646,14

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 0,00

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

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero": Euro 74.050,75

Valore intero medio ponderale del LOTTO : Euro 83.628,30

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 ([REDACTED]) non disponibile;

ALL. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia [REDACTED] non disponibile;

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 di Milano 2 e Milano 6;

ALL. 8 - Estratto conto spese condominiali scadute;

ALL. 9 - Atto di provenienza;

ALL. 10 - Trascrizione Successione del 11.03.2002 nn. 17454/12150;

ALL. 11 - Istanza Visura Atti del 2.11.2017 Pg. 494995/2017 e Licenza Edilizia di fabbricato estraneo.

Milano, 18 gennaio 2018

