

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

DOBANK S.P.A.

contro

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **2444/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.01.2018 ore 10,15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

In Comune di Rho – Via Giuseppe Casati n. 56
Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso
vano cantina al piano interrato

Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Codice fiscale BNTFVM57R43F205M

Studio in Via Morosini 29 - Milano

Telefono 025517075

Email: fb@fbarchit.it

Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

BENE IN RHO
Via Giuseppe Casati 56

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Rho - Via Giuseppe Casati 56

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Rho ed acquisito in data 07.09.2017, è stato appurato che il Sig. [REDACTED] Nelson risulta residente in Comune di Rho, Via G. Casati n. 56 e che la famiglia anagrafica è composta dallo stesso debitore e da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

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

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia; ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per immobile)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. L [REDACTED]. Proprietà per 1/1

foglio 3, particella 174, subalterno 706, indirizzo VIA GIUSEPPE CASATI n. 56, piano 2-S1, comune **RHO**, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale: 65 m² - Totale escluse aree scoperte: 63 m² - rendita Euro 290,51
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 25.11.2008 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2008 protocollo n. MI0957852 in atti dal 25/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80555.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 5.11.2008 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2008 protocollo n. MI0896283 in atti dal 05/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74722.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 5/11/2007 derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/11/2007 protocollo n. MI0942936 in atti dal 05/11/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 76221.1/2007)

Confini:

dell'appartamento: ragioni ai mappali 160 e 161, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi;

della cantina: ragione al mappale 161, proprietà di terzi, passaggio comune su due lati.

Note: La scrivente segnala che l'indirizzo dell'immobile in oggetto risulta Via Giuseppe Casati 56 in luogo di Via Felice Casati (come indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di provenienza nonché in planimetria catastale presentata in data 5.11.2007) in forza di variazione di toponomastica del 25.11.2008.

(ALL. 3 - Visura storica per subalterno; ALL. 4 - Planimetria catastale; ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 7.11.2017 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale del 5.11.2007, come segue:

- il locale destinato a cucina risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto graficamente rappresentato, in quanto il muro di confine Est del suddetto locale non risulta allineato a quello della restante porzione dell'immobile ove si collocano le camere ed il bagno;
- l'accesso alla camera con affaccio su passaggio comune non avviene, come rappresentato in planimetria, dall'adiacente stanza rivolta a Nord ma per mezzo di porta accessibile dal vano d'ingresso/disimpegno.

Note: Si rileva che le difformità descritte non risultano graficamente presenti sui disegni contenuti nelle tavole allegare al Nulla Osta N. 347 dell'8.01.1965. (Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai paragrafi relativi alle pratiche edilizie ed alla conformità edilizia del bene).

Presentazione DOCFA per migliore identificazione + diritti catastali: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Rho nel fabbricato condominiale di Via Giuseppe Casati n. 56, appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da due locali, oltre servizio con annesso vano cantina al piano interrato

- Ipoteca volontaria a favore di **Intesabci s.p.a.** contro [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Pasquale Lebano in data 31.07.2001 rep. nn. 215175 iscritta a Milano 2 in data 2.08.2001 ai nn. 89260/22101

Note: Sull'atto di provenienza del bene si specifica che, in merito all'ipoteca di cui sopra la parte venditrice si impegna ad estinguere il debito nel più breve tempo possibile.

Da ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente risulta cancellazione totale eseguita in data 8.05.2008.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Unicredit S.p.a.** contro [REDACTED]
Derivante da: atto giudiziario del 4.10.2016 nn. 45518
Trascritto a Milano 2 in data 3.11.2016 ai nn. 124221/78755

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

Non esiste amministratore per lo stabile di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

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'Ill.mo Giudice nel merito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 4212004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 27.02.2008

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Antonio Privitera in data 27.02.2008 rep nn. 2500/1561 – registrato a Milano 5 in data 6.03.2008 n. 6027 serie 1T - **trascritto a Milano 2 in data 10.03.2008 ai nn. 31933/17262**

(ALL. 7 – Atto di provenienza)

Proprietaria precedente: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 23.05.2001 al 10.03.2008

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Pasquale Lebrano in data 23.05.2001 rep nn. 214107/27716 – registrato a Milano in data 8.06.2001 n. 15799 serie 1V - **trascritto a Milano 2 in data 14.06.2001 ai nn. 62542/40551**

Proprietaria precedenti: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 5.04.1991 al 14.06.2001

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Franco Gavosto in data 5.04.1991 rep nn. 9075/466 - **trascritto a Milano 2 in data 11.04.1991 ai nn. 32059/24640** con il quale acquistava da [REDACTED] e [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

Nulla Osta N. 347 dell'8.01.1965

Intestazione: [REDACTED]

Presentazione in data 23.12.1964 – Prot. 18474

Rilascio in data 8.1.1965 per costruzione di un ampliamento di casa d'abitazione e sistemazione dei locali esistenti.

Note: Nel corso della visura atti effettuata dalla scrivente in data 7.11.2017, unitamente al Nulla Osta n. 347 era presente dichiarazione resa dal Sig. [REDACTED], richiedente, il quale si impegnava, relativamente alla costruzione della casa economica interna a Via Casati n.56, ad adibire i locali di metratura inferiore a mq 8,00 solo ed esclusivamente a ripostigli.

Nulla Osta di abitabilità del 18.11.1966

Intestazione: [REDACTED]

Rilascio in data 18.11.1966

(ALL. 8 - Nulla Osta N. 347 dell'8.01.1965 + Tavole allegate; ALL. 9 - Nulla Osta di abitabilità del 18.11.1966)

7.1 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 7.11.2017 la scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sulle tavole allegate al Nulla Osta N. 347 dell'8.01.1965.

Nel merito segnala quanto segue:

- non risultano presenti, nel locale indicato negli elaborati grafici del piano 1° e 2° quale "soggiorno", tavolati interni che rappresentano una diversa distribuzione degli spazi; allo stato attuale dei luoghi il locale si presenta quale unico ambiente indiviso;
- la distribuzione interna relativa ai locali camera, bagno e cameretta è rappresentata negli elaborati grafici del piano 1° e 2° differente rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo; si deve anche segnalare che il locale corrispondente a quello indicato quale "ripostiglio" nel Nulla Osta indicato, ha superficie lievemente inferiore a mq 8,00; nel corso della visita effettuata tale locale era utilizzato impropriamente quale camera singola. La scrivente precisa che il "Manuale Tecnico" allegato al Regolamento Edilizio del Comune di Rho (Capitolo 4 – Tabella 5) indica una superficie minima per le camere singole pari a mq 9,00;
- i balconi, come rappresentati sulle tavole allegate al Nulla Osta hanno consistenza inferiore rispetto a quella rilevata nel corso del sopralluogo; in particolare il balcone della zona giorno con affaccio sul cortile comune (lato Sud) è rappresentato avente lunghezza pari a 2.50 mt.; contrariamente, la misura rilevata dalla scrivente è pari a circa 4.00 mt. Il balcone rivolto a Nord, con accesso dalla camera, è rappresentato avente lunghezza pari a 2.00 mt.; contrariamente, la misura rilevata dalla scrivente è pari a 2,86 mt. Infine, entrambi i balconi risultano coperti da tettoie con struttura in legno e copertura in lastre traslucide ondulate, non indicate nel Nulla Osta sopra citato.

Regolarizzabili mediante: Visto che il rilascio di Nulla Osta per esecuzione di opere edili e il Nulla Osta per Abitabilità sono entrambi anteriori al 1 settembre 1967, la scrivente consiglia di concordare con l'Ufficio tecnico del Comune di Rho l'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni e ampliamento dei balconi. Pertanto, fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune in merito alla sanabilità delle difformità riscontrate, la scrivente segnala che i costi relativi la pratica edilizia non sono allo stato precisamente quantificabili e ritiene pertanto di applicare un coefficiente di riduzione del 10% del valore come avanti indicato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 23 del 17.06.2013 - Avviso di approvazione definitiva del 21.08.2013 pubblicato sul BURL. n.34
Zona	Nuclei di antica formazione

**Descrizione LOTTO UNICO:
Appartamento posto al piano secondo (3^of.t.) con annesso vano
cantina al piano interrato**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente procedura è parte di un più ampio complesso edilizio composto da più edifici disposti a definire una corte interna comune con pavimentazione in ghiaia, adibita in parte a parcheggi a raso destinati ai residenti. Nello specifico il fabbricato in oggetto si compone di tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine. L'accesso pedonale e carraio alla corte comune avviene per mezzo di porzione di strada con pavimentazione in ghiaia, non delimitata da alcun tipo di cancello. Il vano scala che consente di raggiungere i piani superiori del fabbricato è di tipo aperto. Si precisa che tale vano scala ricade su mappale attiguo a quello che catastalmente definisce l'immobile oggetto della presente procedura.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967.

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

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

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato residenziale ed è costituito da due parti distinte separate da passaggio comune accessibile da ballatoio di distribuzione per mezzo di porta in ferro e vetri con anta singola a battente. La parte dell'immobile a Sud di tale passaggio comune, accessibile per mezzo di porta in legno con anta singola a battente, è costituita da un unico locale destinato a cucina con affaccio su balcone rivolto verso il cortile interno comune. Si segnala che tale balcone risulta protetto superiormente da struttura in legno con copertura tipo ondulit e che sullo stesso è posizionata la caldaia destinata al riscaldamento dell'unità immobiliare. La porzione dell'immobile posta a Nord del passaggio

comune, accessibile per mezzo di porta in legno con anta singola a battente, si compone di un corridoio che distribuisce due camere (di cui una dotata di balcone anch'esso coperto da copertura in legno e ondolit) ed un bagno.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare risulta conforme a quanto indicato in planimetria catastale; è dotata di porta d'accesso in legno, pavimento in piastrelle e impianto di illuminazione. Risulta ingombra di masserizie varie.

L'appartamento ha superficie complessiva di circa **mq 69.91**

L'appartamento è posto al piano 2° (3° f. t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.96**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti - Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetto in ferro verniciato di colore nero. Si precisa che il balcone dell'ultimo piano (quello dell'immobile in oggetto) risulta protetto superiormente da copertura con struttura in legno e copertura in ondolit.
Copertura	tipologia: a falde ; condizioni: non verificate - Note: Il fabbricato presenta copertura a falde con manto di copertura in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	condizioni: sufficienti - Note: L'immobile presenta serramenti in alluminio di colore bianco con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.
Infissi interni	condizioni: sufficienti - Note: L'immobile presenta porte interne in legno naturale con anta singola a battente.
Pareti esterne	condizioni: sufficienti - Note: Le facciate presentano finitura in intonaco intonacato e tinteggiato.
Pavim. Esterna	condizioni: sufficienti - Note: La corte comune interna presenta pavimentazione in ghiaia.
Pavim. Interna	condizioni: buone - Note: L'immobile presenta le seguenti

- pavimentazioni:
- passaggio comune in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore chiaro;
 - cucina, disimpegno, camere in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore chiaro con posa diagonale;
 - bagno in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore blu con posa diagonale;
 - balconi in piastrelle di gres da esterni di colore rosso cm 7,5x10.
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **ferro e vetri**; condizioni: **buone**
- **Note:** L'accesso al passaggio comune che consente di accedere all'immobile ed al locale cucina son in ferro verniciato di colore nero con vetri ed anta singola a battente.
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **legno**; condizioni: **buone**
- **Note:** L'accesso sia alla cucina che al resto dell'immobile avviene per mezzo di porte in legno con anta singola a battente.
- Rivestimento ubicazione: **bagno**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **buone**
- **Note:** Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 40x25 di colore chiaro con fascia iniziale in piastrelle di colore blu, fino ad h pari a circa 2,00 mt.; le restanti porzioni di parte risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con lavabo su mobile, wc, bidet e vasca in ceramica bianca. Si rileva presenza di predisposizione carico e scarico lavatrice.
- Rivestimento ubicazione: **cucina**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **sufficienti**
- **Note:** La porzione di parete retro pensili è rivestita in piastrelle di ceramica cm 20x20 rivestite con pellicola decorata.
- Rivestimento condizioni: **sufficienti**
- **Note:** Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e cucina risultano intonacate tinteggiate.
- Scale posizione: **a rampe parallele**; rivestimento: **pietra**; condizioni: **mediocri**
- **Note:** Scala (condominiale): il vano scala condominiale, di tipo aperto, presenta pedate in pietra Beola) con parapetto in ferro verniciato di colore marrone e corrimano in ferro. Le pareti del vano scala risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

Impianti:

Termico

- **Note:** L'immobile presenta riscaldamento autonomo con caldaia murale di tipo C installata nel balcone della cucina; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco di colore bianco.

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)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff .</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Appartamento piano 2 (3.° f.t.)	sup lorda di pavimento	55.36	1,00	55.36
Balconi	sup lorda di pavimento	7.11	0.30	2,13
Cantina al piano S1	sup lorda di pavimento	7.44	0.25	1.86
		69.91		59.35

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.

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

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano. Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho; 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) Rho – Zona: Periferica

Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare (Euro/mq)

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.100,00

VALORE DI LOCAZIONE

Appartamenti di tipologia media di 70 mq circa non arredati (Euro/mq/anno):

prezzo min. 75,00 / prezzo max. 110,00

(OMI) RHO – Fascia /zona: Periferica: RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA

Codice zona: D1 - Microzona catastale n.2

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.550,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,9 / prezzo max. 4,4

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 dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata 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 popolare [A4] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 2 (3.° f.t.)	55.36	€ 1.100,00	€ 60.896,00
Balconi	2,13	€ 1.100,00	€ 2.343,00
Cantina al piano S1	1.86	€ 1.100,00	€ 2.046,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 65.285,00
 conteggio parti comuni aumento del 5.00% € 3.264,25

Valore corpo € 68.549,25

Valore complessivo intero € 68.549,25

Valore complessivo diritto e quota € 68.549,25

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.) + vano cantina	Abitazione di tipo popolare [A4]	69.91	€ 68.549,25	€ 68.549,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% (5% + 10%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) e considerata **l'incertezza in ordine alla sanabilità e alle relative sanzioni per le difformità riscontrate (descritte al punto 7.1 conformità Edilizia), rispetto a quanto assentito nel Nulla Osta Edilizio N. 347 dell'8.01.1965:**

Euro 10.282,38

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

Euro 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (già ricomprese nella precedente riduzione del valore complessivo del 15%)

Euro 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 750,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO

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

Euro 57.516,87

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Euro 57.516,87

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

In fede

L'Esperto nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetria

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

ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile

ALL. 3 - Visura storica per subalterno;

ALL. 4 - Planimetria catastale;

ALL. 5 - Videomap / estratto di mappa;

ALL. 6 - Comunicazione agenzia delle entrate;

ALL. 7 - Atto di provenienza;

ALL. 8 - Nulla Osta N. 347 dell'8.01.1965 + Tavole allegate;

ALL. 9 - Nulla Osta di abitabilità del 18.11.1966

Milano, 7 dicembre 2017

