



DEPOSITATO PCT

17/09/2016

perucci
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

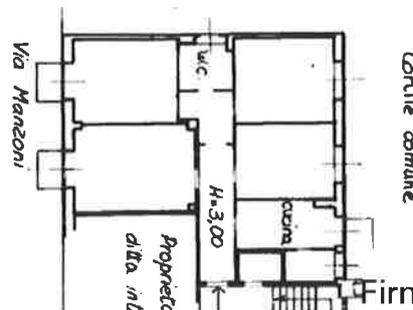
Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Manzoni Leopardi Pascoli**
con avv.
interventuto: **Banca Popolare Commercio e Industria SpA**
con avv.
contro:
socio accomandatario fallito in proprio – Fallimento

N° Gen. Rep. **1576/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2016 ore 12:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Stefania MAGNI
Codice fiscale: MGNSFN67E44F205Z
Partita IVA: 13136710152
Studio PERUCCI ENGINEERING: Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano
Telefono: 0220404316
Fax: 0292879740
Email: stefania.magni@perucciengineering.com
Pec: magni.8184@oamilano.it

Firmato digitalmente da
stefania magni
MAGNI STEFANIA
Numero di
iscrizione: 0220404316
Architetto
C = IT





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

• **Bene:** via Manzoni 24 - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001

Corpo: Appartamento piano 1 mq. 109 con accessori

Categoria:

Dati Catastali:

2 Stato di possesso

• **Possesso:** Occupato con titolo non registrato postumo al pignoramento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: Banca Popolare Commercio e Industria Spa

INTERVENUTO: BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

5 Comproprietari

• **Comproprietari:** Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Manzoni 24 - Corsico (Milano) – 20094

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 210.904,70

Prezzo da occupato: € 163.459,50





Beni in Corsico (Milano) 20094
via Manzoni 24. Piano 1/8

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano 1 mq. 109 con accessori sito in Corsico (Milano), via Manzoni 24.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di l Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,
foglio 18, particella 205, subalterno 28, indirizzo via Manzoni 24, piano 1/7, comune CORSICO, categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 109 mq., rendita €. 486,76.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 51,21

Confini: Da Nord a Sud in senso orario: Via Manzoni/Cortile/Cortile/Vano scala-Altra UI
Solaio: Altra UI/Cortile/Cortile/Altra UI-Corridoio comune.

Note: socio accomandatario fallito in proprio –

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In isola pedonale ma con accesso carraio da strada esterna alla ZTL, in centro storico del paese. Zona di vasta espansione edilizia degli anni ottanta. Le palazzine rappresentano al massimo lo stile e la struttura di detti anni e i piccoli complessi edilizi hanno tutti al loro interno un gradevole giardino condominiale. L'area circostante la via Manzoni, via principale della zona, è ben servita sia da negozi e servizi di prima necessità che dai principali mezzi di collegamento tra il comune di Milano ed i vicini comuni dell'Hinterland sud/ovest dello stesso. Manzoni, attornata da aree verdi, Posizionato su di una delle principali arterie di collegamento con Buccinasco. A Corsico è situato uno dei più importanti centri onnicomprensivi di scuole superiori della provincia milanese. Dell'Onnicomprensivo fanno parte il Liceo Scientifico "Giambattista Vico", l'Istituto Tecnico Commerciale "Giovanni Falcone" - riconosciuto come polo nazionale per l'informatica, test center Ecdl - e l'Istituto Tecnico Industriale "Augusto Righi".

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: NEGOZI PARROCCHIA SUPERMERCATI HOTEL, FARMACIA - RISTORANTI - BANCA, PALESTRA - TEATRI, SCUOLE MATERNE ED ELEMENTARI, CAMPO SPORTIVO, CENTRO





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

STORICO - ISOLA PEDONALE, CHIESA E ORATORIO SAN LUIGI, NAVIGLIO, MERCATO BIOLOGICO
Prima Domenica del Mese

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: BUCCINASCO - MILANO.

Attrazioni paesaggistiche: NAVIGLIO.

Attrazioni storiche: ABBIATEGRASSO.

Principali collegamenti pubblici: FS CORSICO 10 min a piedi, SP 59 2 minuti auto, BUS 325 MILANO ROMOLO 5 minuti piedi, BUS 321 MILANO BISCEGLIE 10 minuti piedi, NAVIGLIO GRANDE - TRAGHETTI MILANO GAGGIANO 5 minuti a piedi, A 50 TANGENZIALE OVEST 5 minuti auto, SP 494 5 minuti auto.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ assegn. casa al
coniuge. Provvedimento emesso da TRIBUNALE ORDINARIO MILANO sez. IX civ. Atto di matrimonio
il 07/11/2009. Data nascita figlio minore 12/02/2007. Non registrato. Data di rilascio 28/10/2014.
Note: Assegnazione casa coniugale postuma pignoramento. Non registrato.

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 attiva** con termine mutuo al 12/07/2035; A favore di Banca Popolare Commercio e Industria Spa contro _____ Derivante da: MUTUO IPOTECARIO; Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 220.000,00 ; A rogito di GASPARRO Francesca notaio in Corsico (MI) in data 12/07/2005 ai nn. 11723/7589; Registrato a MILANO; Iscritto a MILANO 2 in data 20/07/2005 ai nn. 110622/28688.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO MANZONI LEOPARDI PASCOLI contro _____ ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; In data 06/06/2014 ai nn. 9349 registrato a MILANO trascritto a MILANO 2 in data 01/08/2014 ai nn. 73377/51133;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **FALLIMENTO** di " _____ " _____ socio





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

illimitatamente responsabile A favore della massa dei creditori contro
Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; TRIBUNALE
ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE FALLIMENTARE in data 13/08/2014 ai nn. 761/2014
registrato a MILANO trascritto a MILANO 2 in data 22/10/2014 ai nn. 93293/63921;
Curatore dott. Paolo FARINELLA.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

4.3 **Misure Penali** Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.015,24

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 6.396,00

SPESE STRAORDINARIE TETTO + VALVOLE TERMOSTATICHE: 2.454,00 € -

SPESE PROCEDURA LEGALE RECUPERO CREDITI: 3.942,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 12.454,00

INSOLUTO 2015/2016 € 3.010,21

INSOLUTO 2014/2015 € 3.047,81

Millesimi di proprietà:

CONDOMINIO PASCOLI mm. 51,21/1000

SUPERCONDOMINIO mm. 13,58/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - ADATTABILE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

Proprietari ante ventennio fino al **12/07/2005**. In forza di atto di compravendita a rogito di MALBERTI Claudio notaio in Corsico (MI), in data 26/11/1981, ai nn. 29537; registrato a MILANO, in data 14/12/1981, ai nn. 60867/II; trascritto a MILANO 2, in data 23/12/1981, ai nn. 74255/58108.

Proprietario:

Proprietario dal **12/07/2005 ad oggi** (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di GASPARRO Francesca notaio in Corsico (MI), in data 12/07/2005, ai nn. 11722/7588; registrato a MILANO 5, in data 19/07/2005, ai nn. 11440/IT; trascritto a MILANO 2, in data 20/07/2005, ai nn. 110621/56892.

Note: PREZZO DI VENDITA: € 160.000,00





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA
Intestazione: SOC. IMMOBIL. CENTRO CORSICO SPA
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/12/1962 al n. di prot. 15130
Abitabilità/agibilità in data 14/09/1965 al n. di prot. 14600

7.1 Conformità edilizia: CONFORME

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 6 27/03/2012
Zona omogenea:	TUC 1 Tessuto urbano Consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Sensibilità paesaggistica alta. Art. 17 - TUCr1 – Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità 1. È definita “Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità” la zona prevalentemente residenziale, consolidata di recupero, omprendente il nucleo di antica formazione, come individuata negli elaborati grafici. L'individuazione di complessi edilizi, immobili ed aree da assoggettare a preventivo Piano di Recupero, se non già individuati negli elaborati grafici, è effettuata dal consiglio comunale. 2. Disciplina delle destinazioni delle SIp degli edifici appartenenti al presente tessuto: a) Destinazione d'uso principale: residenziale. b) Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e commerciale nei limiti più oltre indicati; ricettiva e a servizi; industriale/artigianale (di cui ai punti TITOLO I - Art. 5 - 1. b.1) purché preesistente. 3. Disciplina dell'edificabilità dei suoli e degli interventi edilizi sugli edifici appartenenti al presente tessuto non assoggettati a preventiva approvazione di Piano Attuativo Comunale: a)





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

	<p>Sono ammessi interventi di ristrutturazione, ovvero meno consistenti, destinando a residenza o terziario direzionale il secondo piano fuori terra e a residenza ogni piano superiore al secondo fuori terra. La ristrutturazione edilizia di interi edifici è consentita a condizione che il progetto preveda l'adeguamento alla dotazione di parcheggi privati per le nuove costruzioni. b) Le destinazioni d'uso ricettive e a servizi sono consentite anche estese all'intero edificio. c) Gli interventi di restauro e ristrutturazione devono rispettare i caratteri tipici dei singoli edifici e/o del contesto, e devono conservare e valorizzare il verde privato esistente. Disciplina dell'edificabilità dei suoli e degli interventi edilizi sugli edifici appartenenti al presente tessuto assoggettati a preventiva approvazione di Piano Attuativo Comunale: a) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione, inclusa la sopraelevazione e l'ampliamento, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: a.1 It max = 3 mc/mq. o = effettivo esistente, limitato a It =5 mc/mq se l'esistente è superiore; a.2 Rc max = 50% o = esistente, se superiore; a.3 H max = 5 piani fuori terra, oltre mansarda; b) Il P.A.C. determina le destinazioni d'uso principali e ammesse tra quelle consentite nel presente tessuto, in relazione alla tipologia dell'intervento e dell'edificio. c) Nel caso di interventi di recupero di edifici residenziali ovvero di edifici non aventi destinazione d'uso in atto, è prescritta la destinazione residenziale in ogni piano superiore al secondo piano fuori terra. Le destinazioni d'uso ricettive e a servizi sono tuttavia consentite anche estese all'intero edificio.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Altezza massima ammessa:	H max = 3/2 della larghezza dello spazio pubblico
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: CONFORME

Descrizione: di cui al punto **Appartamento piano 1 mq. 109 con accessori**

Il bene è ubicato nel comune di Corsico (MI) in uno stabile condominiale di recente costruzione, al civico 24 di via Manzoni. L'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via Manzoni con affaccio anche verso la corte interna, si articola su 8 piani fuori terra e 1 piano cantinato. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato su isola pedonale. Le parti comuni a vista si presentano in buone condizioni di manutenzione. In stabile signorile di nuova costruzione su pianerottolo esterno con ascensore, appartamento piano 1 mq. 109 vani 6,5, con accessori (solaio). Doppio affaccio N-S. 3 balconi.

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano:

1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ND; ha un'altezza utile interna di circa m. 297

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: ferro e vetro apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **pittura lavabile - rasatura a gesso** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **porta blindata** condizioni: **buone**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: **CENTRALIZZATO**

Stato impianto: **BUONO**

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare 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 balconi 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 norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
		109,00		109,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-15 Zona : Corsico Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: appartamento Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale . Valore di mercato min (€/mq): 1.850,00 - Valore di mercato max (€/mq): 2.300,00

Accessori

1. Solaio identificato al n. ND posto al piano 7 composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq - Destinazione urbanistica: solaio
Valore a corpo: **€ 7.890,00**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI. TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;
Uffici del registro di MILANO; Ufficio tecnico di CORSICO;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell' Osservatorio dell' Agenzia del Territorio
Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano
O.S.M.I. – Borsa Immobiliare Milano – 1° e 2° Semestre 2013; 1° e 2° semestre 2014; 1° 2° semestre 2015.
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° 2° semestre 2013 - 1° 2° semestre 2014; ; 1° 2° semestre 2015.
TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT.- IDEALISTA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
€/mq 1.769 - 2483 ;
Altre fonti di informazione: www.trovi.it.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano 1 mq. 109 con accessori. Solaio

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	109,00	€ 2.104,00	€ 229.336,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 229.336,00
Valore corpo			€ 229.336,00
Valore Accessori			€ 7.890,00
Valore complessivo intero			€ 237.226,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 237.226,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano 1 mq. 109 con accessori	Solaio	109,00	€ 237.226,00	€ 237.226,00

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%)	€ 11.861,30
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:	€ 12.454,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.006,00





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 210.904,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 163.459,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 210.904,70

Data generazione: 14-09-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Magni

