

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1274/2012 + 2694/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2018 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA IN SEGUITO AL SOPRALLUOGO DEL 3.10.2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it
Custode: Avv. Annarita Borri

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Popoli Uniti, 7 - Milano - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Corpo: A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: foglio 231, particella 36, subalterno 32

2. Stato di possesso

Bene: Via Popoli Uniti, 7 - Milano - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Corpo: A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Popoli Uniti, 7 - Milano - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Corpo: A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Popoli Uniti, 7 - Milano - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Corpo: A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Creditori Iscritti: [REDACTED] creditore, [REDACTED] creditore, [REDACTED] intervenuto

5. Comproprietari

Beni: Via Popoli Uniti, 7 - Milano - Milano (Milano) - 20125

Lotti: 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Corpo: A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Popoli Uniti, 7 - Milano - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Popoli Uniti, 7 - Milano - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Popoli Uniti, 7 - Milano - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1

Prezzo da libero: € 96.000,00

Prezzo da occupato: € 77.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **Milano**
Via Popoli Uniti, 7

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Milano, Via Popoli Uniti, 7

Note: Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale depositata:

- sono stati costruiti dei tavolati in cartongesso a creazione di n. 2 camere, una delle quali senza finestre

- è stato demolito un tavolato in forati che divideva la cucina da una camera.

Le opere da sanare sono regolarizzabili solo in parte, poichè una camera non ha la finestra. Si potrebbe sanare, quindi, solo la nuova suddivisione fra cucina e camera eliminando il tavolato a creazione della seconda camera senza finestra

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: MILANO - VIA POPOLI UNITI, 7

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: MILANO - VIA VARESINA, 51

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Ultima residenza conosciuta LEGNANO - VIA G. BOCCACCIO, 6

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 231, particella 36, subalterno 32, indirizzo via popoli uniti, 7, piano 1/s1, comune MILANO, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 65 mq, rendita € 402,84

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: data 29 Luglio 2015, n.18297 di rep., notaio Dott. [REDACTED] di Milano, trascritto in data 3 Agosto 2015 alla Conservatoria di Milano 1 ai nn. 6 [REDACTED] 2, con il quale la [REDACTED] vendeva ai Sigg. OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 33,3

Confini: APPARTAMENTO: NORD corridoio comune, SUD cortile, EST parti comuni, OVEST altra U.i.u. mapp. 83 CANTINA: NORD Via Gherini, SUD Cortile comune, EST altra proprietà, OVEST altra proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale depositata: - sono stati costruiti dei tavolati in cartongesso a creazione di n. 2 camera, una delle quali senza finestre - è stato demolito un tavolato in forati che divideva la cucina da una camera.

Regolarizzabili mediante: **NUOVO DOCFA** per variazione - diversa distribuzione di spazi interni
Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare sono regolarizzabili solo in parte, poiché una camera non ha la finestra. Si potrebbe sanare, quindi, solo la nuova suddivisione fra cucina e camera eliminando il tavolato a creazione della seconda camera senza finestra

DODFA PER VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: Le opere da sanare sono regolarizzabili solo in parte, poiché una camera non ha la finestra. Si potrebbe sanare, quindi, solo la nuova suddivisione fra cucina e camera eliminando il tavolato a creazione della seconda camera senza finestra

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico situato nella zona Nord Ovest di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine in parte ad uso residenziale, in parte ad uso terziario. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. **Importanti centri limitrofi:** nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: parco trotter.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana rossa linea 1 fermata Rovereto 150 metri

Servizi offerti dalla zona: ristoranti, bar, negozi (normale), parco trotter (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo.

Note: Da un'indagine effettuata all'Agenzia delle Entrate non risultano registrati Contratti di locazione a nome dei signori **OMISSIS** (vedi allegato) fino all'11.02.2016.

Per quanto riguarda la Sig.ra **OMISSIS** ad oggi non si è avuta risposta dall'Agenzia delle Entrate

NOTA BENE: al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato temporaneamente senza titolo.

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;** A favore di [REDACTED] contro OMISSIS;

Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ;
scritto/trascritto a MILANO 1 in data 03/08/2005 ai nn. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di [REDACTED] contro OMISSIS;**

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 30/07/2012 ai nn. [REDACTED]

- **Pignoramento a favore di [REDACTED] contro OMISSIS;**

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 20/12/2017 ai [REDACTED]

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 996,48

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 25.000,00

circa. Le spese condominiali insolute ammontano circa a € 25.000,00 di cui €. 12.171,97 a carico dei Sigg OMISSIS:

Spese straordinarie approvate :Lavori Straordinari Tinteggiatura scale €. 499,78

Millesimi di proprietà: 33,3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità non è accessibile, poichè è posta al piano primo senza ascensore, nè montascale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G - kW/mqa 201,10

Note Indice di prestazione energetica: L'APE è stato redatto dal geometra Dario Businario e ha validità fino al 17 Aprile 2026

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

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine presso la Cancelleria Civile del tribunale di Milano risultano altro procedimento RG 2694/2017 riunito al presente procedimento a nome OMISSIS.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 27/10/1980 . In forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/10/1980 al 03/08/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO [REDACTED] DI MILANO in data ai nn. - trascritto a MILANO 1 in data 27/10/1980 ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO [REDACTED] DI MILANO in data 03/08/2005 ai nn. [REDACTED] 3 - trascritto a MILANO 1 in data 03/08/2005 ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE A PARZIALE SANATORIA**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: SISTEMAZIONE WC INTERNO, MODIFICHE INTERNE - LAVORI GIA' ESEGUITI

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/02/2005 al n. di prot. 160187000/2005

Rilascio in data 13/06/2005 al n. di prot. 000143

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi non corrisponde né alla scheda catastale depositata, né all'ultima pratica edilizia depositata: - sono stati costruiti dei tavolati in cartongesso a creazione di n. 2 camera, una delle quali senza finestre - è stato demolito un tavolo in forati che divideva la cucina da una camera.

Regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA CILA A SANATORIA di competenza ZONALE a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - costruzione dei tavolati in cartongesso a creazione di n. 1 camera - demolizione di un tavolato in forati che divideva la cucina da una camera. **NON E' SANABILE LA SECONDA CAMERA POICHE' E' SENZA FINESTRA**

Sanzione sanatoria: € 1.000,00

Pratica edilizia: € 1.500,00

Demolizione tavolati abusivi: €. 2.000,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Note sulla conformità edilizia: Le opere da sanare sono regolarizzabili solo in parte, poichè una camera non ha la finestra.

Si potrebbe sanare, quindi, solo la nuova suddivisione fra cucina e camera eliminando il tavolato a creazione della seconda camera senza finestra

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	21-12-2012
Norme tecniche di attuazione:	TUC TRF: tessuto urbano di recente formazione. Art. 2.1.a.ii - ADR: ambiti contraddistinti da un disegno urbano - tessuti urbani a cortina - Art. 15.2 Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le 2. seguenti indicazioni: a. la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione. Per le facciate degli edifici in cortina che prospettano su cortili, non è richiesta la verifica del rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate che vi prospettano; b. l'edificazione in tutto o in parte all'interno di cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore rispetto alla costruzione in cortina ed è tenuta all'applicazione delle regole di definizione delle distanze tra edifici in relazione alla loro altezza e della disciplina dei cortili previste dal Regolamento Edilizio, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione; c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica Vigente

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano primo più cantina al piano interrato) è situata in una palazzina ad uso residenziale/commerciale, con cortile interno, di n. 4 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella zona Nord Ovest di Milano, in Via Popoli Uniti, 7, zona periferica.

La palazzina è ante 1 Settembre 1967, la costruzione ante 1924, la facciata ha zoccolatura in stollato, parte è in pietra, parte in intonaco plastico colore mattone chiaro, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con tapparelle in plastica e persiane in legno, i balconi hanno ringhiera in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Popoli Uniti attraverso un portone alluminio e vetro pedonale e carabile che porta all'androne interno e da qui al cortile interno alla scala della palazzina interna nella quale è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIU' CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 231, part.36, sub 32)

L'unità immobiliare pignorata è costituita, attualmente, da tre locali più servizi al piano primo (ingresso/angolo cottura, camera 1, camera 2, camera 3, bagno), un balcone e una cantina al piano interrato.

INGRESSO/ANGOLO COTTURA: pavimento parte in piastrelle,; muri in parte rivestiti in piastrelle in parte intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in legno, in cucina si ha una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, non si ha il foro con griglia per le eventuali perdite di monossido di carbonio, come da normativa vigente.

CAMERA 1: pavimento in piastrelle, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

CAMERA 2: pavimento in marmette; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno, la camera si affaccia su un balcone che dà sul cortile interno;

CAMERA 3: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

BAGNO: pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno a scorrere.

Il bagno è a tre elementi (water, lavabo, doccia).

NOTA BENE: il bagno confina con il bagno condominiale e al momento del sopralluogo alla sommità del tavolato che divide i due bagni era presente un "varco" aperto tra i due bagni.

NOTA BENE: l'appartamento è stato sistemato dal 21.3.2016 (data del precedente sopralluogo) ad oggi, i pavimenti sono stati rivestiti in piastrelle, i tavolati in cartongesso sono stati rasati e tinteggiati, L'impianto elettrico è stato sistemato, ma senza certificato di conformità.

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: MILANO - VIA POPOLI UNITI, 7

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: MILANO - VIA VARESINA, 51

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: ultima residenza conosciuta LEGNANO - VIA G. BOCCACCIO, 6

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,50**

E' posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: **ante 1924**

L'appartamento è stato ristrutturato nel: **2005/2018**

ha un'altezza interna di circa: **290 cm**

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

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina è in condizioni generali di scarsa manutenzione, necessita di una sistemazione delle facciate esterne ed interne, del cortile e delle scale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non reperito certificato di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gasolio condizioni: scarse conformità: non è stato reperito il certificato di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: non è stato reperito il certificato di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	14,70	0,25	3,68
BALCONE	sup lorda di pavimento	3,80	0,25	0,95
		78,50		64,63

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: 2-2017

Zona: MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO

Tipologia: APPARTAMENTO PIU' CANTINA

Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max (€/mq): 1.950,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento Non nota ed è in corso una sistemazione parziale dell'impianto
Impianto NON REPERITO CERTIFICATO CONFORMITA'.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: AUTONOMO

Stato impianto: Obsoleto

Potenza nominale: 25,80 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: Non Nota

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **OTTOBRE 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 1.550,00-1.950,00 - Zona D36 - Periferica: Maggiolina/Trotter/Leoncavallo

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti da ristrutturare primo semestre 2018 - €.1.900,00 -2.400,00 - Zona Brianza/Pasteur;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 1.800,00 – 2.500,00.

Borsino immobiliare nazionale- appartamenti di tipo economico €. 1.450,00 – 2.000,00 - zona Loreto/Turro/Padova

8.3 Valutazione corpi:**A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1. 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	60,00	€ 1.650,00	€ 99.000,00
CANTINA	3,68	€ 1.650,00	€ 6.000,00
BALCONE	0,95	€ 1.650,00	€ 1.567,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.567,50
Valore corpo			€ 106.567,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.567,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.567,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A APPARTAMENTO PIU' CANTINA PIANO 1/S1	Abitazione di tipo popolare [A4]	64,63	€ 106.567,50	€ 106.567,50

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%)

€ 5.328,37

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.300,00
€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità non è comodamente divisibile data la metratura e la presenza di un solo scarico del Bagno

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.939,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 96.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 77.000,00

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.20937/2016 del 16/05/2016
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. [REDACTED] del 12/07/2016
- Allegato 3: atto di pignoramento immobiliare nn.9918/2017 del 15/11/2017
- Allegato 4: nota di trascrizione nn. [REDACTED] del 20/12/2017
- Allegato 5: ispezioni ipotecarie del 03/10/2018
- Allegato 6: certificazioni notarili
- Allegato 7: atto di provenienza
- Allegato 8: estratto di mappa
- Allegato 9: visura storica per immobile appartamento sub 32
- Allegato 10 : scheda catastale appartamento sub 32
- Allegato 11: pianta stato attuale appartamento sub 32
- Allegato 12: verifica contratti d'affitto
- Allegato 13: Pratiche edilizie
- Allegato 14: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 32
- Allegato 15: Elenco formalità pregiudizievoli Appartamento sub 32
- Allegato 16: Fotografie
- Allegato 17: planimetria Via Popoli Uniti, 7
- Allegato 18: spese condominiali
- Allegato 19: APE
- Allegato 20: certificati residenza
- Allegato 21: mail creditori

Data generazione:
11-10-2018

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari