

TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditori procedenti: **Unicredit S.P.A.**

contro

Esecutato: 

LOTTO UNICO: appartamento sub 16
Magenta, via Generale Espinasse 12

RGE 2546/2011

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Esperto Nominato: Arch. Fabio Colmano

Custode giudiziario: Sivag

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

arch. Fabio Colmano

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.4604

Albo del Tribunale di Milano n.11428

C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5

tel. 02-87380716

e-mail: architetto@colmano.com

Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO						
LOTTO UNICO						
Ubicazione:	Via Generale Espinasse n. 12, Magenta					
Corpo:	Appartamento					
Piano:	Piano 2°					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
	5	330	16	A/4	2 vani	88,83 €
STATO DI POSSESSO						
						Codice Fiscale
Nome e Cognome:	[REDACTED]					[REDACTED]
Proprietà:	[REDACTED]					
Nome e Cognome:	[REDACTED]					[REDACTED]
Proprietà:	[REDACTED]					
CONTRATTI DI LOCAZIONE						
Esistenza:	NO					
CONVENZIONI MATRIMONIALI						
Convenzioni e provvedimenti assegnazione casa coniugale:	NESSUNA					
CREDITORI						
Creditore Procedente:	Unicredit S.P.A.					
altri Creditori:	NESSUNO					
REGOLARITA' URBANISTICA						
Nuclei storici e di antica formazione						
REGOLARITA' EDILIZIA						
ATTI IRREPERIBILI						
REGOLARITA' CATASTALE						
NON CONFORME	SANABILE	sanzione		circa	1.000,00 €	
		spese tecniche		circa	1.000,00 €	
		aggiornamento catastale		circa	400,00 €	
APE (Attestato di Prestazione Energetica)						
NON PRESENTE						
STIMA E CONSISTENZA						
SUPERFICIE COMMERCIALE	38,2 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)					
VALORE UNITARIO DI STIMA	800,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)					
PREZZO						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):						30.560,00 €
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)						26.600,00 €
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)						21.300,00 €

2



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott. Giuseppe Fiengo in data 17/05/2018 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio Settore Tecnico del Comune di Magenta dal quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 28/09/2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato Sivag oltre che da un incaricato degli esecutari che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

*** **

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Il Comune di Magenta fa parte della città metropolitana di Milano ed è territorialmente ubicato a circa 20 chilometri a Ovest della città di Milano, al confine con la provincia di Novara.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è sita nella parte Nord del territorio del Comune di Magenta, in una zona caratterizzata da traffico regolare e discreta disponibilità di parcheggi.

Il complesso immobiliare, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; sono inoltre presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari non sono presenti, ma raggiungibili, grazie ai mezzi pubblici, nei territori delle limitrofe province di Novara e Milano.

La zona è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (strade, fognatura, illuminazione pubblica, ecc.) e di servizi di urbanizzazione secondaria.

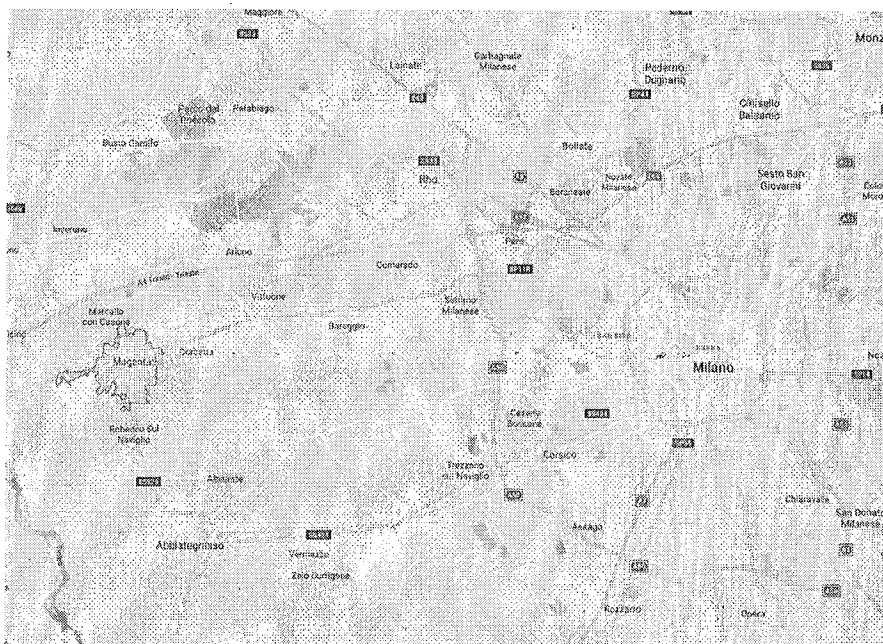


Principali collegamenti:

La zona è servita dal sistema di trasporto pubblico locale; nelle vicinanze è presente la fermata dell'autobus linea Z620 che collega Magenta ai comuni di Corbetta, Vittuone, Bareggio, Cornaredo oltre che stazione della metropolitana milanese linea verde M1 "Molino Dorino" e quindi con il centro della Città di Milano.

Nel Comune di Magenta è presente inoltre la stazione ferroviaria fermata "Magenta" dove ferma il treno suburbano S6 (Novara – Pioltello Limite) ed il treno regionale veloce (Torino Porta Nuova – Milano Centrale)

Nei pressi del comune di Magenta è presente anche l'importante asse viabilistico autostradale A4 (Autostrada Torino-Trieste).



Architetto Coimano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@coimano.com



LOTTO UNICO: appartamento sub 16
Magenta, via Generale Espinasse n. 12

1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO (allegato 6)

Appartamento:

Foglio 5, particella 330, sub. 16, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani,
superficie catastale totale: 40 m², totale escluse aree scoperte: 40 m², rendita € 88,83

Piano 2

via Generale Espinasse 12, Magenta

Coerenze appartamento (rilevate da rogito) da nord in senso orario: "a nord, ballatoio comune con aldilà cortile comune; ad est, proprietà [redacted], od aventi causa, a muro comune; a sud, proprietà di terzi, a muro qui compreso, con diritto di gronda sporgente munita di canale e pluviale e con diritto di mantenere l'esistente porta-finestra di veduta e prospetto; ad ovest, a muro comune, proprietà [redacted], od aventi causa."

2. STATO DI POSSESSO (allegati 4 - 6)

Bene: appartamento Magenta, via Generale Espinasse n. 12
Foglio 5, particella 330, sub 16

Intestazione catastale:

- [redacted] ([redacted])
[redacted] i
- [redacted] ([redacted])
[redacted]

3. STATO DI OCCUPAZIONE (allegato 11)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenda delle Entrate NON RISULTANO registrati contratti di locazione a nome [redacted] e [redacted] (soggetti eseguiti) come dante causa.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata senza titolo da un conoscente dell'esecutato.

Ai fini della presente stima le unità immobiliari saranno quindi considerate "libere"

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (allegati 3 - 4 - 5)

Come riportato nel certificato ipo-catastale, nell'atto di provenienza e verificato dalla visura storica (allegato 6), si evince quanto segue:

4.1 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- L'immobile pervenne alla sig.ra [redacted] in forza di acquisto fattone dal sig. [redacted] con atto del Notaio Mario Grossi di Corbetta (MI) del 11/02/1992 repertorio n° 73398, trascritto nei registri Immobiliari di Pavia in data 12/03/1992 ai nn. 3481/2730

4.2 Attuali proprietari:

- Ai sig.ri [redacted] l'immobile è pervenuto in forza di acquisto fattone dalla sig.ra [redacted] con atto del Notaio Mario Grossi di Corbetta (MI) del 29/05/2008 repertorio n° 120082/23259, trascritto presso i Registri Immobiliari di Pavia il 12/06/2008 ai nn. 14304/8798

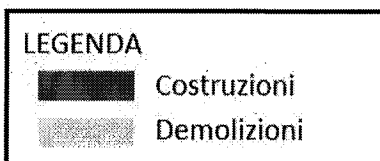
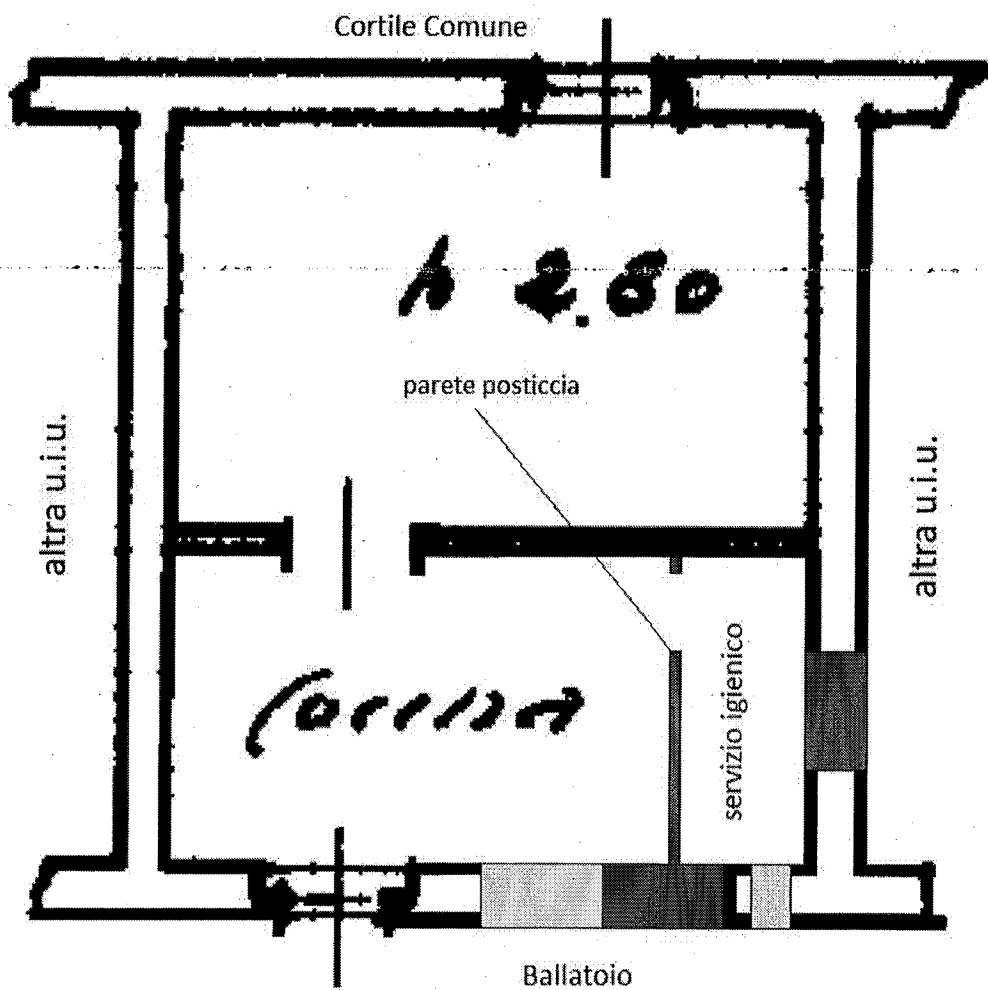


Data di presentazione planimetria catastale: 30/12/1939

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto.

Tale difformità consiste in:

- Realizzazione di un piccolo servizio igienico a destra dell'ingresso, mediante l'innalzamento di una parete posticcia costituita da pannelli in legno;
- Demolizione di una parte della muratura perimetrale nel primo locale dell'appartamento, per la formazione di una piccola finestra posta in corrispondenza nel "servizio igienico";
- Chiusura di un varco di collegamento (posta nell'attuale servizio igienico) con un'altra unità immobiliare;
- Spostamento e nuova apertura del vano d'ingresso all'appartamento dal ballatoio comune;



Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Per la regolarizzazione edilizia e catastale sarà necessario procedere alla redazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare l'apertura della finestra con affaccio sul ballatoio e la chiusura del varco a confine con l'unità immobiliare attigua. Considerato che il servizio igienico in comune, tipico delle case a ballatoio, è stato eliminato, sarà necessario prevedere una nuova distribuzione degli spazi interni al fine di poter realizzare un bagno conforme al regolamento edilizio e regolamento d'igiene vigente del Comune di Magenta.

Di seguito vengono indicate le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale attinenti alle realizzazioni della nuova finestra in facciata oltre che lo spostamento della porta di accesso e la chiusura del varco con l'attigua unità immobiliare.

▪ Spese tecniche	€	1.000,00 (circa)
▪ Sanzione	€	1.000,00 (circa)
▪ Aggiornamento catastale	€	400,00 (circa)

8. REGOLARITÀ URBANISTICA: (allegato 10)

Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT.

Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge il complesso residenziale all'interno degli "NSA - Nuclei storici e di antica formazione".

Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 15 le norme riferite alla suddetta zona.

Alla luce di quanto sopra riportato si rileva che la destinazione funzionale dell'unità immobiliare è compatibile anche con lo strumento urbanistico vigente.

9. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE:

N.B. Dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva quanto segue:

"Segue e compete, alla predetta unità immobiliare, la proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di millesimi 45 (quarantacinque), sull'area su cui insiste il fabbricato, sul cortile al mapp. 325 del fg. 5, sull'andito di porta sul vano scala, sul ballatoio e sugli enti comuni, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti c.c."

Dalle informazioni reperite in loco nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che il contesto edilizio costituito da una corte non costituisce un condominio. Per questo motivo non risulta nominato alcun amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO. Si rileva che l'immobile è sito al piano secondo di un complesso non provvisto di ascensore

10. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA:

Bene: appartamento sub 16: **NON PRESENTE**

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico non risultano depositati gli attestati di prestazione energetica.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: "..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali." e "..L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di



applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che:

"con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";

e che: - "con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";

e che: - "rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni...Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

È confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

È abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessori.

11. DESCRIZIONE

Componenti edilizie del complesso condominiale:

Il comparto edilizio, è costituito da una serie di edifici che delimitano una corte della quale, negli atti di provenienza, è citata una proprietà divisa per millesimi. Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento si sviluppa su tre piani fuori terra, e si caratterizza per la tipologia edilizia di casa a ballatoio che collega le unità immobiliari al corpo scala. In questo caso il corpo scala non è dotato di ascensore.

Il complesso residenziale si presenta generalmente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Componenti edilizi specifici:

APPARTAMENTO

Dalla corte comune, con accesso da via Espinasse 12, si accede ai vari corpi di fabbrica, alcuni dei quali ristrutturati. Dalla corte, la cui pavimentazione è costituita da "sterrato", si accede direttamente al vano scala di collegamento ai ballatoi che distribuiscono gli appartamenti ai piani. L'unità immobiliare è posta al secondo piano (terzo fuori terra) del corpo di fabbrica ubicato nella porzione sud della corte.



Dal ballatoio comune si accede direttamente all'unità immobiliare che si presenta generalmente in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Il portone di ingresso dà accesso al primo locale dell'unità immobiliare adibito a soggiorno/sala da pranzo dotato di angolo cottura, oltre un piccolo bagno. Dal primo locale, si accede al secondo locale adibito a camera da letto con una porta-finestra che gode di un affaccio sul giardino di proprietà di terzi con "diritto di veduta e prospetto" così come riportato nell'atto di provenienza a firma del Notaio Dr. Mario Grossi.

Caratteristiche:

- esposizione: doppia
- pareti esterne: intonacate e tinteggiate (cattivo stato di conservazione e manutenzione)
- pareti interne: i due locali principali risultano intonacati e tinteggiati; il bagno presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 cm fino ad un'altezza di 180 cm circa;
- pavimenti: piastrelle in ceramica 30 x 30 cm
- porte d'accesso: portone di tipo normale con serratura di sicurezza
- serramenti esterni: in legno verniciato con vetro singolo originali dell'epoca di costruzione; i serramenti esterni sono dotati di sistema oscurante a persiane
- porte interne: porta a soffietto a separazione del bagno dal primo locale
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: sotto traccia
- dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto idrico: sotto traccia
- dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione a termosifoni in alluminio
- dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto di raffrescamento estivo: non presente
- acqua calda sanitaria: produzione derivante dalla caldaia installata in cucina
- dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- altezza dei locali: 280 cm
- condizioni generali: cattivo

12. STIMA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva viene calcolata, nel rispetto del DPR n. 138 del 23/03/1998, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine (calcolati per la metà) ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, omogeneizzando le superfici degli immobili stessi in ragione dei coefficienti di funzione (rapporti mercantili).

Le superfici, di cui al presente elaborato, sono ottenute dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dal sottoscritto PE:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	superficie lorda	38,18	1,00	38,2
				mq. commerciali



13. STIMA

Criterio di stima:

Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore, a seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici, che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 1° semestre 2018, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile; di unità immobiliari simili in zona oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprehensive delle superfici corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà e/o parti comuni) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative nonché del periodo di forte crisi.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazioni

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 1° semestre 2018
Comune: Magenta Zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE
Codice zona: C2 Microzona: 3 Destinazione: Residenziale



RESIDENZIALE			
Tipologia	stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
Abitazioni tipo popolare	Normale	min. 1000	max. 1200

Valore unitario determinato dal perito estimatore:

considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto perito estimatore determina il valore unitario di:

Appartamento: **800,00 €/mq commerciale**

12

Valutazione/Stima dell'unità immobiliare (lotto unico):

ID	Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	A/4 [abitazione di tipo popolare]	38,2	€ 800,00	€ 30.560,00
				€ 30.560,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO UNICO	€ 30.560,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.528,00
• Spese di gestione condominiale scadute ed insolte riferite all'anno in corso e a quello precedente	-
• Spese di manutenzione straordinaria insolte	-
• Regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 2.400,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 26.632,00

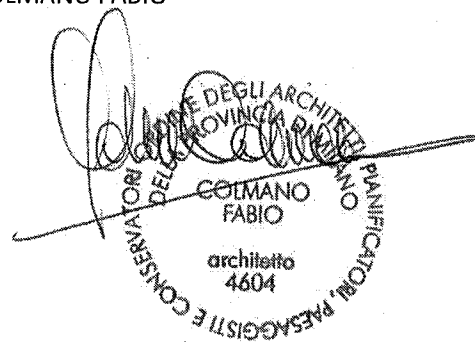
Prezzo base d'asta del LOTTO:

Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni) € 26.600,00

Milano, 7 dicembre 2018

L'esperto
Arch. COLMANO FABIO

Architetto Colmano Fabio
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com



ALLEGATI:

1. Elaborato fotografico
2. Atto di pignoramento
- 2.1. Atto di intervento Unicredit
3. Certificato ipo-catastale
4. Atto di provenienza
5. Ispezione ipotecaria
6. Visura storica per immobile
7. Planimetria catastale
8. Estratto di mappa
9. Pratiche edilizie IRREPERIBILI
10. Estratto PGT
11. Agenzia delle Entrate – NO contratti di locazione

