

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

████████████████████

contro:

████████████████████

N° Gen. Rep. 975/2018

Giudice delle Esecuzioni:

DR.SSA S. VAGHI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in

Via Gesù n°3, Opera (MI)

Esperto alla stima: ARCH. PAOLO MALCAUS
Email: studiomalcaus@gmail.com
Pec: malcaus.1419@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene : Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090

Lotto : 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 283, sub.1

Lotto : 002

Corpo: A

Categoria: Box [C6]

Dati Catastali: foglio 6, particella 284, sub. 6

2. Possesso

Bene : Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090

Lotto : 001 e 002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo: erano presenti l'esecutato signor ██████████, il Legale di questi e il Custode nominato dal Giudice, avv. M. Sorge.

Non accessibile ai soggetti diversamente abili.

Bene : Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090

Lotto : 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili:
non accessibile .

Lotto : 002

Corpo: A

Categoria: Box [C/6]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili:
accessibile .



3. Creditori Iscritti

Bene : Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090

Lotto : 001 e 002

Corpo: A

→ **Creditore Procedente**: ██████████

→ **Creditori Iscritti**:

- nessuno

4. Comproprietari non eseguiti

Bene : Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090

Lotto : 001 e 002

Corpo : A

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

5. Misure Penali

Bene : Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090

Lotto : 001 e 002

Corpo: A

Misure Penali dai RR.II: Nessuna nota

6. Continuità delle trascrizioni

Bene : Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090

Lotto : 001 e 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si rimanda alla “*Verifica Ispezioni e trascrizioni*” (All. n°4)

7. Prezzo

Bene : Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090

Lotto : 001 e 002

Corpo: A

Valore di stima: € 275.250,00

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni : € 260.000,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: -



**Bene in
Milano Lotto
001 e 002**

LOTTO 001 e 002

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al pianoterra ad uso abitazione .

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090.

Categoria catastale A/3:

appartamento : tre locali, cucina e servizio igienico composto da wc , bidet , lavabo e vasca idromassaggio, lavanderia e ripostiglio.

– **sup. catastale totale mq 111,00**; totale **escluse aree scoperte mq109,00** - rendita € 440,28
(dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 31.08.2018)

LOTTO 002

Identificativo corpo: A

[C/6] box in Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090, come di seguito descritto:

foglio 6, particella 284, sub.6 - Cat C/6, classe 4, **sup. catastale totale mq 12,00**; rendita €39,04
(dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 31.08.2018).

-0-

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà del pignorato 100%

██████████ : proprietà. 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore del creditore procedente (si rimanda al fascicolo a parte
“Verifica ispezioni e trascrizioni”)



**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:**

██████████ : proprietà. 1/1

Descrizione:

Comune di Opera (MI)

Abitazione di tipo economico: foglio 6 particella 283, sub.1 - Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5,5 – **sup. catastale totale mq 111,00**; totale **escluse aree scoperte mq 109,00** - rendita €440,28 (dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 31.08.2018)

Dati derivanti dalla Visura Catastale:

- “1. *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.*
2. *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0798386 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 244884.1/2011)*
3. *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2007 protocollo n. mi0341076 IN ATTI DAL 13/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30694.1/2007)*
4. *VARIAZIONE del 13/04/2006 protocollo n. MI 0246007. In atti dal 13/04/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 244920.1/2011)*
5. *VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*
6. *Impianto meccanografico del 30/06/1987”*

Box: foglio 6, particella 284, sub.6 - Cat C/6, classe 4, **sup. catastale totale mq 12,00**; rendita €39,04 (dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 31.08.2018)

Dati derivanti dalla Visura Catastale:

- “1. *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.*
2. *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0798422 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 244920.1/2011)*
3. *VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*
4. *Impianto meccanografico del 30/06/1987”*

Coerenze del tutto dal nord

Lotto 1 : Altra unità, vano scala e cortile comune, cortile comune, cortile comune.

Lotto 2 : cortile , altra proprietà, mapp 190 f.6 ., altra proprietà.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (27.10.2018) l'unità immobiliare risultava conforme alla scheda catastale. **(All. n° 3)**



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona della centrale di Opera : trattasi di edificio di apprezzabile fattura. Zona interessante.

Area urbanistica:

Traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; servizi e mezzi di trasporto non sufficienti.

Principali collegamenti pubblici:

Risulta solo un mezzo pubblico bus 222

Servizi offerti dalla zona:

buona la presenza di servizi: attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001 e 002

Il P.E. ha effettuato il sopralluogo in data 27.10.2018

Alla data del sopralluogo, era presente l'esecutato [REDACTED]

Il P.E. ha provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato di conservazione dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 11.09.2018 non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati. (All. n°6)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla Certificazione Notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data 10.01.2019 riscontriamo per nominativi ed immobile un elenco dati che di seguito si riporta

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:*

[REDACTED] : proprietà 1/1

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** –

Iscrizione nn. 75550/19821 del 21/05/2007 nascente da atto di mutuo del 23/04/2007 in Notar Suriani Cesare, a favore di [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto a [REDACTED] c/o la propria agenzia), contro [REDACTED], mutuo di Euro [REDACTED] – durata anni [REDACTED] – ipoteca di Euro [REDACTED] su immobili in oggetto.

4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:**

Trascrizione nn.85783/56767 del 29/06/2018, verbale di pignoramento, atto giudiziario del 16/05/2018 n. rep. 16006 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano, a favore di [REDACTED], sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a carico di [REDACTED] nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], gravante sugli immobili in oggetto.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessun aggiornamento alla data del 10 gennaio 2019 c/o l' Agenzia delle Entrate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001e 002

Spese condominiali scadute (*All.9*):

ESTRATTO CONTO						
Condomino [REDACTED]						
Sc Int.	Scadenza	Causale		A debito	Versato	Residuo
Sc. A/3		SALDO ORDINARIA	2017/2018	1.871,09	0,00	1.871,09
Sc. A/3	30/07/2018	1^RATA ORDINARIA	2018/2019	424,74	0,00	424,74
Sc. A/3	30/10/2018	2^RATA ORDINARIA	2018/2019	424,00	0,00	424,00
Sc. A/3	15/01/2019	3^RATA ORDINARIA	2018/2019	424,00	0,00	424,00
		TOTALE GENERALE		3.143,83	0,00	3.143,83

CORSICO li, 15/01/2019

Accessibilità all'immobile ai soggetti diversamente abili: NO per mancato servo scala dall'atrio al piano rialzato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica:

APE (Attestato di Prestazione Energetica) registrato c/o CEER – (Catasto Energetico Edifici Regionale) registrato 07/01/2019 valido fino a 07/01/2029 (*All. 7*)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda al Certificato Notarile . (*All. n°2*)

6.1 Attuali proprietari:

Al [REDACTED], gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 16/07/2004 rep. N. 121838/16307 in notar Suriani Cesare, trascritto il 03/08/2004 ai nn. 118294/60880, da [REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. (*All. n°1*)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Estratto dal certificato Notarile a firma del dr. Antonio Trotta

1. Ai signori Li Calzi Epifanio e Li Calzi Maria, gli immobili suddetti erano pervenuti per successione in morte di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], denuncia n. 1314 vol. 2004/4 del 13/07/2004 Ufficio del Registro di Milano, devoluta per legge, trascritto il 13/10/2009 ai nn. 135185/85255

N.B. risulta trascritto il 03/08/2004 ai nn. 118293/60879, atto di accettazione tacita d'eredità del 16/07/2004 rep.n. 121838/16307 in notar Suriani Cesare, in morte di [REDACTED], da parte degli eredi.

2. Al signor [REDACTED], gli immobili predetti erano pervenuti giusto atto di vendita del 14/06/1973 rep.n. 123349/6949 in notar Rosario Di Giorgi, trascritto il 03/07/1973 ai n.35859/30919, da potere di [REDACTED].

Si segnala:

Atto di costituzione di fondo patrimoniale del 26/07/2011 rep. n. 84272/26962 in notar Villa Alberto, trascritto il 05/08/2011 ai nn. 95245/55568, a favore [REDACTED] e [REDACTED], e contro [REDACTED] dal quale si evince che:

la proprietà dei beni in Opera in catasto fg.6 part. 283 sub.1 e part. 284 sub.6 costituendi il fondo patrimoniale rimane in capo all'attuale proprietario e l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art. 180 CC3) i beni costituendi fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con solo il consenso di entrambi i coniugi, senza la necessità dell'autorizzazione giudiziale, a che in presenza di figli minori, in deroga a quanto disposte dall'art. 169 CC.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riporta stralcio estratto dall'atto di Compravendita a firma del Notaio dr. Cesare Suriani del 16/07/2004 che così recita:

“ ... la Parte Venditrice, in ordine alla costruzione sopra descritta, accollandosene ogni e qualsiasi responsabilità (con l'espresso consenso della Parte Acquirente) dichiara:

1)

Che la stessa è stata eretta in perfetta aderenza ai seguenti provvedimenti urbanistici:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Opera in data 29 luglio 1971 protocollo n. 2298.

2)

Che non sussistono opere effettuate successivamente per le quali si sarebbe dovuto richiedere ed ottenere licenze o autorizzazioni di qualsiasi genere.... ”

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (27.10.2018) l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme ai titoli edilizi di cui sopra, per opere interne.



Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipo economico.

Il fabbricato è privo di portineria.

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090.

Abitazione di tipo economico: foglio 6 particella 283, sub.1 - Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5,5 – **sup. catastale totale mq 111,00**; totale **escluse aree scoperte mq 109,00** - rendita €440,28 (dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 31.08.2018)

Categoria catastale A/3:

appartamento : tre locali, cucina e servizio igienico composto da wc , bidet , lavabo e vasca idromassaggio, lavanderia e ripostiglio.

LOTTO 002

Identificativo corpo: A

[C/6] box in Via Gesù n° 3 –Opera (MI) 20090, come di seguito descritto:

foglio 6, particella 284, sub.6 - Cat C/6, classe 4, **sup. catastale totale mq 12,00**; rendita €39,04 (dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 31.08.2018).



Caratteristiche descrittive corpo A :

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale /tipologia: non conosciute -(verosimilmente) cemento armato
- Strutture verticali (struttura):* materiale: cemento armato - (verosimilmente)
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato - (verosimilmente)
- Solai (struttura):* tipologia: in laterocemento - (verosimilmente)
- Muratura (struttura):* tamponamento in forati- non portante con camera d'aria-(verosimilmente)
- Copertura (struttura e rivestimento):* Non rilevabile- verosimilmente a falda
- Infissi interni (componente edilizia):* **Lotto 001** - tipologia: ante a battente/a scrigno in legno e vetro
Condizioni : buone
- Infissi esterni (componente edilizia):* Tipologia: in alluminio
serramenti a battente con doppio vetro (taglio termico)

Condizioni: buone
Protezioni esterne: avvolgibili elettriche



Plafoni(componente edilizia):

materiale: rasatura a civile tinteggiato
Stato di conservazione (S.d.c.) : sufficiente

Pareti (interne):

materiale: forati , intonaco- verosimilmente
Pareti trattati , tipo spatolato e in parte disegnato
Stato di conservazione (S. d.c.) : sufficiente

Rivestimento
(componente edilizia):

Lotto 001

Bagno:

ceramica piastrelle cm 30x56 e cm 30x10 colore chiaro; h. ml. 2,20

Cucina:

ceramica piastrelle cm 10x10 colore chiaro; h. ml 1,60

Lavanderia

Ceramica piastrelle 20x20 ; h. ml 1,60

Stato di conservazione (S.d.c.) : buono

Pavimenti
(componente edilizia):

Lotto 001

Cucina:

ceramica piastrelle cm 30x30

Bagno:

piastrelle cm 30x30

Ripostiglio:

Piastrelle cm 30x30

Lavanderia:

piastrelle cm 30x30

Stato di conservazione (S.d.c.) : buono

Pavimento in legno - verosimilmente spessore mm 17

Portone di ingresso
(componente edilizia):

Tipologia: porta blindata rivestita in legno
Stato di conservazione (S.d.c.) : buona

Antenna collettiva
(componente edilizia):

tipologia: autonomo
Condizione: funzionante
Certificazione = **non conosciuta**

Antifurto (componente edilizia):

tipologia: non presente

Gas (impianto):

alimentazione: gas metano
condizioni: funzionante
certificazione: **inesistente**



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante Certificazione: non nota
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: al collettore comunale. Condizioni: non ispezionabile
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Non riscontrabile
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio e video condizioni: funzionante Certificazione: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Bagno completi di quattro apparecchi (vaso, bidet, lavabo e vasca idromassaggio); rubinetteria commerciale Certificazioni: inesistente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo caloriferi in alluminio
<i>Ascensore (impianto):</i>	Si
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Si - n° 4 split (n°2 motori esterni)
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	in clinker; buono
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	condizioni: buona
<i>Portone di ingresso:</i>	stato di conservazione buona
<i>Portineria :</i>	No
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	ottimo
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	Accettabile



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie “lorda commerciale” dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Lotto 001

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
		lorda <u>circa</u>		lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	109,00	100%	109,00
Balconi	sup lorda di pavimento	2,00	-	2,00
TOTALE		111,00		111,00

Lotto 002

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
		lorda <u>circa</u>		lorda circa
Box	Sup. lorda di pavimento	12,00	100%	12,00
TOTALE		12,00		12,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di stima:**

La valutazione dello stabile e dell’unità immobiliare prende in considerazione le sotto elencate voci ed l’incidenza delle stesse.

- STABILE - identificazione qualità
- 1. Ubicazione
 - Anno di costruzione dell’immobile
 - Anni di eventuali ristrutturazioni
 - Anni di eventuali ricostruzioni parziali
 - Qualità della manutenzione
 - Interventi di manutenzione
 - Interventi di manutenzione straordinaria -
 - Servizio di portineria
 - Presenza o meno di box e/o posti auto
 - Fenomeni di cedimenti strutturali
 - Edifici confinanti
 - Copertura piana, a falde o altro



- Servizi di quartiere
- 2. Zona urbanistica
 - Qualità degli edifici limitrofi e di zona
 - Qualità degli impianti e loro vetustà
 - Stato di conservazione dell'edificio, delle parti comuni e serramenti di facciata
 - Stato di conservazione delle scale
 - Stato di conservazione degli ascensori
 - Numero di unità abitative per piano
 - Autoclave e piani interrati
 - Numero piani
 - Presenza di sottotetto ad uso solaio
- UNITA' IMMOBILIARE
 - Metratura
 - Piano
 - Esposizione
 - Qualità delle finiture
 - Tipologie degli impianti
 - Altezza netta dei locali
 - Sistema di sicurezza
 - Coibentazione acustica
 - Rapporto ultimo piano con soprastante copertura piana
 - Rapporto ultimo piano con soprastante copertura in falda
- 3. Presenza di lesioni ricorrenti di tipo strutturale
- 4. Infiltrazioni dalle facciate e/o dalla connessione muro/serramento
- 5. Qualità dei serramenti:
 - taglio termico in serramento in alluminio
 - taglio termico in serramento legno/alluminio
 - serramento in legno e vetro semplice
 - serramenti in legno non revisionati
 - Qualità delle porte interne
 - Arredi fissi: mobili cucina di proprietà
 - Accorgimenti tecnici ed estetici
 - Porta/e blindate di accesso all'unità

Sulla scorta delle voci esaminate, si provvede alla stima dell'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Milano; Borsino Immobiliare di Opera, Milano.
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – (**All. 8**)

Sulla scorta delle informazioni già indicate e sullo stato di conservazione dell'unità e dell'edificio, di seguito il tabulato dei valori economici.



8.3. Valutazione corpo: Lotto 001 a nuovo e a Norma**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico con solaio pertinenziale [A/3]	111,00	€/mq 2.350,00	€260.850,00
TOTALE	111,00	€/mq 2.350,00	€260.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€260.850,00
Valore corpo	€ 260.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€260.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 260.850,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box [C/6]	12,00	€/mq 1.200,00 (valore medio OMI)	€14.400,00
TOTALE	12,00	€/mq 1.20,00	€14.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€14.400,00
Valore corpo	€ 14.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€14.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto1	Abitazione	111,00	€ 260.850,00	€260.850,00
Lotto	Box	12,00	€ 14.400,00	€14.400,00



Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente Perito.

Di seguito gli adeguamenti e correttivi di stima.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore: 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: non ricorre.

LOTTO 1.....-	€ 247.807,50
LOTTO 2.....-	€ 13.680,00

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: - non ricorre.	€ 0,00
---	--------

Opere di ripristino dell'unità a corpo	-	€ 0,00
--	---	--------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative	-	€ 0,00
--	---	--------

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:		€ 0,00
--	--	--------

Valore dell'unità	€ 261.487,50
--------------------------	---------------------

Nota de P.E.

In ogni caso la tipologia e le finiture potrebbero ammettere valutazioni economiche superiori a quelle previste dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

8.5. Prezzo base d'asta del lotto arrotondato :

Valore immobile al netto delle decurtazioni come già segnalato	€ 260.000,00
--	---------------------

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 260.000,00
--	---------------------

Con osservanza
Milano 15.01.2019

l'Esperto nominato
Arch. P. Malcaus

