

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

F. .... A.

N° Gen. Rep. 2566/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/02/2018 h. 11,40

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Codice fiscale:** GRCSRN68D45F205Q  
**Partita IVA:** 05369440960  
**Studio in:** Via Chiasserini 68 - 20157 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)  
**Pec:** [greco.9324@oamilano.it](mailto:greco.9324@oamilano.it)

## INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Via Daniele Ricciarelli n. 24 - Milano

Lotto: 001 - Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 337, particella 71, subalterno 61

2. **Stato di possesso**

Lotto: 001

Corpo: A - Possesso: Occupato dal debitore

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Lotto: 001

Corpo: A - NO

4. **Creditori Iscritti**

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

5. **Comproprietari**

Lotto: 001

Corpo: A - nessuno

6. **Misure Penali**

Lotto: 001

Corpo: A - Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Lotto: 001

Corpi: A

Continuità delle trascrizioni: **NO**

Note: Manca accettazione eredità contro Casagrande Lida e a favore di Rognoni Emilio e Rognoni Mariella

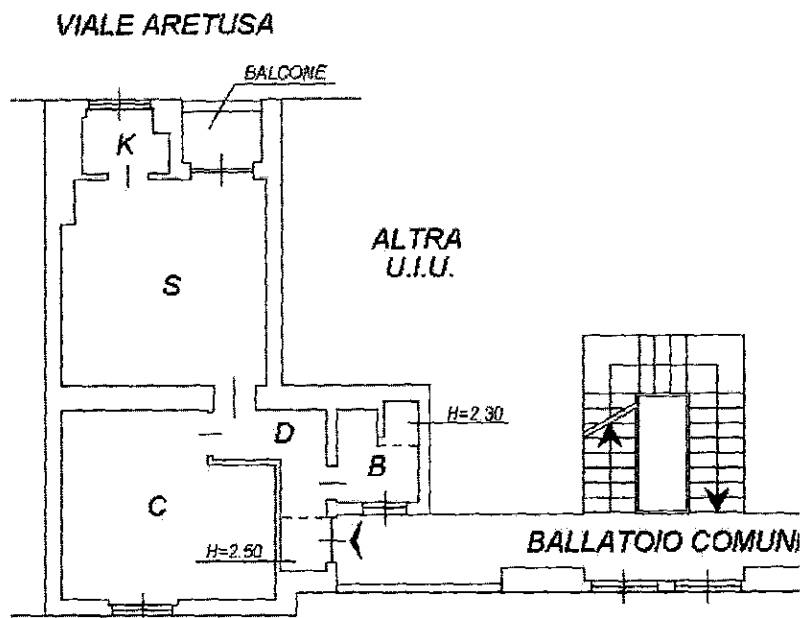
8. **Prezzo**

Lotto: 001 -

Prezzo da libero: € 55.000,00

Beni in Milano  
via Daniele Ricciarelli n. 24  
interno 76 scala D

Lotto: 001



#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in via Daniele Ricciarelli n. 24

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

foglio	partic	sub.	Cat.	con- sistenza	Superficie catastale	Rendita	partita
337	71	61	A/4	4 vani	49 m <sup>2</sup> , escluse aree scoperte 49 m <sup>2</sup>	€ 289,22	
Indirizzo: VIA DANIELE RICCIARELLI n. 24					Piano 4-S1 interno: 76 scala: D		

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 06/11/2009 protocollo n. MI1025537 in atti dal 06/11/2009 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 226042.1/2009); Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: non risulta una divisione millesimale delle parti comuni

Confini Appartamento: a nord altra u.i. e ballatoio commune, a est cortile commune (part. 71), a sud altra u.i., a ovest Viale Aretusa e altra u.i. Vano cantina: a nord altra u.i., a est corridoio commune, a sud

altra u.i.a a ovest Viale Aretusa. I confine della cantina sono dedotti dalla scheda catastale non avendo potuto accedere e identificare l'immobile.

Conformità catastale:

**Immobile conforme**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento di due locali oltre servizi e locale cantina, posto al piano 4 e interrato, di un edificio di edilizia economica senza ascensore e con distribuzione a ballatoio.

Lo stabile entro cui si situa l'appartamento, si trova al margine sud dello storico quartiere del Milite Ignoto Baracca, noto oggi come quartiere San Siro; quartiere di edilizia popolare, realizzato in due fasi a cavallo della II guerra mondiale, dalla forma particolare di un quadrilatero diviso in quattro grandi petali a corona attorno a piazza Selinunte (oggetto di recente intervento di risistemazione) dentro i quali sorgono, secondo un disegno simmetrico, edifici in linea di 4-6 piani fuori terra. Oggi il quartiere è una realtà vivace, multi-etnica con esperienze di innovazione urbana (ad esempio il progetto 30 metri quadrati a poche centinaia di metri dall'appartamento, sede del progetto di ricerca Mapping San Siro e San Siro Stories).

Il quartiere è inserito nel tessuto urbano residenziale ed è fornito di tutte le categorie di servizi urbani fondamentali.

La recente realizzazione della linea M5, la cui fermata di Segesta dista 900 metri ca dall'appartamento di via Ricciarelli, collega efficacemente la zona con tutta la città.

A meno di due chilometri è il recentissimo (inaugurazione dicembre 2017) centro commerciale e residenziale di City life (due fermate di metro), lo storico stadio calcistico Meazza (due fermate di metro) e l'ippodromo di San Siro (una fermata).

Buone anche le attrezzature ricreative all'aperto che la zona ovest della città di Milano offre e che distano dall'appartamento tra i 3,5 e i 5 chilometri: 3,5 km ca. per il Parco di Trenno e il Parco delle Cave, 5 km per il Bosco in Città.

**Caratteristiche zona:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i normali servizi urbani (supermercato Esselunga a 400 m., scuola primaria a 600 m e secondaria a 700 m., Istituto Geriatrico a 650 m. ecc.)

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbane-residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ospedale San Carlo (3,2km) , City life (1,9 km), Stadio Meazza (1,6 km)

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco in Città (5 km), Parco Delle Cave (3,5 km), Parco di Trenno (3,2 km)

**Attrazioni storiche:** Ippodromo San Siro

**Principali collegamenti pubblici:** autobus n. 98 (piazzale Lotto – Famagosta) a m. 100, autobus 49 (piazzale Lotto – Piazza Tirana) a 400 mt, Tram n. 16 (San Siro Stadio – Monte Velino) e stazione Segesta MM 5 (San Siro Stadio - Bignami) a m. 915

## 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore

Note: In data 13-11-2017 veniva eseguito l'accesso congiuntamente al custode nominato, con la collaborazione di persona di fiducia della debitrice (cugina). Il bene risultava in uso alla debitrice che lo occupa con la figlia minore (anni 6) e la cugina. La stessa da atto di provenienza risulta nubile di stato.

Non potendo accedere alla cantina il solo perito eseguiva un secondo accesso in data 01/12/2017, il piano interrato risultava però inaccessibile in quanto allagato.

Alla data del 15/09/2017 da interrogazione in Anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione attivi a nome dei proprietari, per i beni oggetto di causa.

**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:**

Nessuno.

**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 volonatria;

Deruta 19)

Contro il debitore esecutato;

Derivante da: atto dot. Notaio Sergio Ciancimino repertorio 20704/5661 del 11/11/2009

Per mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 200.000,00 capitale € 100.000,00;

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 20/11/2009 ai nn. Gen. 66939 part. 13942;

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento

per la quota di 1/1 di piena proprietà

(

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 25/10/2016 rep. 48750/2016

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 22/11/2016 ai nn. Gen. 75969 part. 51373;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nelle date del 7 e 14/10/2017; 11 e 14/01/2018

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:** Il condominio è amministrato da A.L.E.R. (sede UOG2 – NEWTON), le spese sono ripartite in base alla superficie e all'appartamento sono attribuiti mq. 38,26. Le spese ordinarie insolute al 31/12/2018 ammontano complessivamente a € 11.412,08, mentre le spese annue per la gestione 2018 previsionale sono di €. 1.447,44, per il 2017 €. 1.038,54 e per il 2016 €. 1.337,79. Per le spese straordinarie il dato non è stato acquisito dal momento che l'ufficio ad oggi non ha ancora risposto.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** approssimativamente 1.400,00 € (comprensive di riscaldamento)

**Millesimi di proprietà:** non è presente una divisione millesimale delle proprietà comuni

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** ACE registrato il 02/11/2009 prot. 15146 valido fino al 02/11/2019

**Indice di prestazione energetica:** 423,71 kwh/mq anno (classe G)

**Note Indice di prestazione energetica:** tipologia di impianto indicata nel certificato: teleriscaldamento a gas naturale + 1 bollitore elettrico ad accumulo

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati in ambito peritale

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

dal 13/07/2005 a **attuale proprietaria**

In forza di atto di compravendita a rogito dot. Sergio Ciancimino, in data 11/11/2009, nn. 20703 rep 5660 rac;

trascritto a Milano 1, in data 20/11/2009, ai nn. 66938/43186

(niugata in regime di separazione legale dei beni)

### Titolare/Proprietario:

dal 21/04/2007 a 13/07/2005

In forza di atto di successione in data 13/07/2005 e deceduto in data

21/04/2007 (denuncia n. 342 vol. 2007 del 27/12/2007)

trascritto a Milano 1, in data 27/01/2009, n. 2349

Accettazione tacita trascritta il 20/11/2009 n. 43184

### Titolare/Proprietario:

dal 04/05/2007 a 13/07/2005

In forza di atto di successione da Casagrande Lidia nata a Milano deceduta in data

04/05/2007 (denuncia n. 20 vol. 708 del 21/12/2007)

trascritto a Milano 1, in data 09/09/2008, n. 43257

Accettazione tacita trascritta il 20/11/2009 n. 43185

### Titolare/Proprietario:

dal 21/04/2007 a 04/05/2007

In forza di atto di successione in data 04/05/2007 e deceduto in data

21/04/2007 (denuncia n. 342 vol. 2007 del 27/12/2007)

trascritto a Milano 1, in data 27/01/2009, n. 2349

(Manca accettazione dell'eredità)

### Tit:

dal 16/09/1975 a 21/04/2007

In forza di contratto di cessione con riserva di proprietà, notaio dot. Antonio Zaraga, in data 16/09/1975 rep. 94670 con il quale l'istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Milano c

n. 240 rate mensili costanti di lire 21.840 ciascuna ed avverrà al momento del pagamento integrale del prezzo

trascritto a Milano 1, in data 02/10/1975, n. 14685

nota: con formalità trascritta a Milano 1 il 04/10/2011 n. 8171 il notaio Sergio Ciancimino in data 11/11/2009 rep. 20702 da atto dell'avvenuto pagamento dell'intero prezzo

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Numero pratica: n 21805/1940

Intestazione: Istituto Fascista Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: costruzione di dieci edifici - Lotto B del nuovo Quartiere Nazario Sauro (Viale Aretusa / via Ricciarelli)

Rilascio in data 03/03/1941 n 4471 atti 17846-2995

Abitabilità/agibilità/licenza di occupazione: rilasciata in data 03/02/1958 atti n. PG 14789 EP 54710 a decorrere dal 06/06/1957

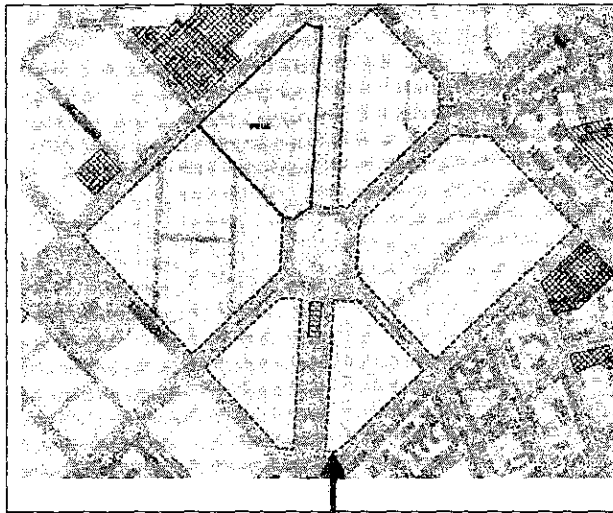
### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

L'unità immobiliare oggetto di perizia è conforme ai disegni di progetto depositati

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 Ultimo aggiornamento: delibera CC n. 10 del 13 marzo 2017 e Determina Dirigenziale n.20 del 6 marzo 2017
Zona omogenea:	- Tessuto urbano a impianto aperto (tav. R.02/1C) - Insieme urbano unitario (tav. R.02/1C)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.3 Art. 15.6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Art. 15. 6: <i>negli insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 11 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento.</i> <i>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 11, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.</i>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



## ADR - Ambienti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II)

	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)		Insediamenti urbani urbani (Art. 15.6)
	Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)		
	Tessuti urbani della città giardino (Art. 15.4)		
	Tipologia rurale (Art. 15.5)		

## Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al corpo **A) Abitazione di tipo popolare [A4]**

In Comune di Milano (MI) via Daniele Ricciarelli n. 24, appartamento di edilizia economica da ristrutturare, di due locali oltre servizi e locale cantina, posto al piano 4 e interrato, di un edificio di edilizia economica senza ascensore e con distribuzione a ballatoio.

L'appartamento è inserito in un fabbricato in linea realizzato dallo IFACP (oggi ALER) negli anni Quaranta del Novecento. L'edificio è distribuito da cinque corpi scale, è alto cinque piani fuori terra (piano rialzato + 4), ha copertura a falde con rivestimento in laterizio, facciate intonacate con zoccolo in cemento martellinato, solai in latero-cemento, tavolati in muratura, pluviali e canne fumarie esterne, balconi in loggia e finestre oscurate da tapparelle.

Non è presente un corpo ascensore e la distribuzione dai corpi scale alle unità immobiliari avviene tramite ballatoio in loggia. È presente un servizio di portineria e l'impianto citofonico, il riscaldamento è centralizzato. Il condominio è collegato alle normali utenze urbane (elettricità, fogna ..).

L'unità immobiliare oggetto di relazione è situata al quarto piano della scala "D" int. 76 e si compone di due locali oltre cucinino, disimpegno, bagno, balcone e cantina (in ambito peritale non è stato possibile identificare e accedere alla stessa). L'appartamento ha doppio affaccio e una superficie commerciale di circa 47 mq. I locali hanno altezza netta di m. 3,00. Il locale principale ha superficie di circa 15 mq, prospetta verso ovest su Viale Aretusa e da accesso al balconcino mediante portafinestra. Sul locale principale si apre il cucinino profondo 120 cm con affaccio anch'esso su strada. Il secondo locale prospetta verso est, sul cortile condominiale. Il bagno di circa 3 mq. è areato da una finestrella che affaccia sul ballatoio comune.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica e le pareti sono intonacate in tutti i locali ad eccezione del bagno e del cucinino e di una parete rivestita in legno. Gli impianti sono sottotraccia.

Le finestre hanno serramenti in alluminio con doppio vetro e tapparelle in plastica.

Non è stato possibile identificare e visionare il vano cantina in quanto inaccessibile il giorno del sopralluogo (locali allagati).

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/

Superficie complessiva di circa mq 54,00

È posto al piano: 4-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1940-57

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: mediocre. Le parti comuni si presentano sufficientemente in ordine, ad eccezione del piano interrato (cantine) che il giorno del sopralluogo era allagato e quindi parzialmente inaccessibile. L'appartamento si presenta in ordine però versa in mediocri condizioni di manutenzione e va ristrutturato. Non si osservano problemi che richiedano interventi straordinari urgenti (quali per esempio infiltrazioni o distacchi).

**Impianti:** Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Non è stata acquisita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. In ambito peritale è stata indirizzata inoltrata richiesta di documentazione condominiale all'ufficio preposto ma ad oggi non si è avuto alcun riscontro.

**Riscaldamento:** Esiste l'impianto di riscaldamento centralizzato. Non è stata acquisita la dichiarazione di conformità. In ambito peritale è stata indirizzata inoltrata richiesta di documentazione condominiale all'ufficio preposto ma ad oggi non si è avuto alcun riscontro.

**Ascensori:** L'immobile non dispone di ascensore.

**Scarichi:** Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Superficie Esterna Lorda (SEL) - La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente.

La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Consistenza	D.P.R. 23 marzo 1998 n.138	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u>	46	100%	46
<u>Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori</u> fino a mq. 25	2	30%	0,6
<b>Tot. mq</b>			<b>47</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

##### Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Milano - Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600

Valore di mercato max (€/mq): 2.100

**Criteri estimativi FIMAA****Camera di Commercio**

Periodo: 2-2016

Zona: Milano Ovest – Selinunte/Rembrandt

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.500

Valore di mercato max (€/mq): 1.900

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 15/01/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/60296216-Vendita-Bilocale-via-ricciarelli-24-Milano.html>

Descrizione: monolocale di 30mq con balcone, situato al 2° piano con ascensore e portineria, composto da: ingresso, soggiorno/notte, cucinino e bagno.

Indirizzo: Milano – via Ricciarelli 24

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 38.000,00

pari a 1.267,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 15/01/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/60296250-Vendita-Trilocale-via-ricciarelli-24-Milano.html>

Descrizione: in stabile popolare con portineria, appartamento di tre locali di 60 mq con balcone così composto: ingresso, sala con cucinino, due camere e bagno. L'immobile è situato al 3° piano senza ascensore e si presenta in condizioni originali.

Indirizzo: Milano – via Ricciarelli 24

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00

pari a 1.500,00 Euro/mq

**Accessori**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 1. Vano cantina | posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq lordi rilevati da scheda catastale<br>Valore a corpo: € 0.00 |
|-----------------|---|

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

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo comparativo-in base al prezzo medio, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari).

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a

corpo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; SUE; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari; documentazione ALER.

### 8.3 Valutazione corpi:

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni economiche in ottimo stato di conservazione nella zona di € 2.700 al mq. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia (si veda più avanti) si ottiene un prezzo al mq. di € 1.296,00. Il prezzo così calcolato appare più basso rispetto a quello proposto dall'Agenzia del Territorio, va però confrontato con le attuali offerte del mercato immobiliare locale rispetto al quale risulta congruo. Queste ultime sono caratterizzate dalla presenza di diversi immobili in vendita nel medesimo lotto edilizio (due nello stesso stabile) e da diverse aste del Tribunale.

#### Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	0,00
<b>Trasporto pubblico</b>	1
<b>Servizi pubblici</b> Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	1,00
<b>Servizi commerciali</b> Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	1,00
<b>Dotazione di parcheggi</b> Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento). Facilità	0,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b> Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-30,00
<b>Impianti</b>	-2,00
<b>Ascensore</b> Assente	-2,00
<b>Nr. Unità nel fabbricato</b> oltre 45	-3,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
<b>Livello manutentivo complessivo</b> Necessita di interventi di manutenzione nei prossimi 5 anni	-10,00
<b>Piano (nel caso di appartamento in condominio)</b> quarto senza ascensore	-5,00
<b>Impianti</b> Non revisionati	-3,00
<b>Distribuzione interna</b> Normale	0,00
	<b>-52,00</b>
	<b>48%</b>

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni economiche in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.700,00	47	€ 1.296,00	€ 60.912,00

**A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
principale	47,00	€ 1.296,00	€ 60.912,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.912,00
Valore corpo			€ 60.912,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.912,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.912,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A		47,00 appartamento + 6 cantina	€ 60.912,00	€ 60.912,00

**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% )	€ 3.045,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 00,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.066,00
arrotondamento:	- € 66,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 55.000,00

**Allegati**

- |  |  |
|--|--|
| A. Copia atto di provenienza               | B. Documentazione ipocatastale aggiornata                                  |
| C. Fotografie interno – esterno            | D. Pianta - scheda catastale   |
| E. Documentazione edilizia                 | F. Valutazione del bollettino dell'Agencia del Territorio (Geopoi) e FIMAA |
| G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria | I. Documentazione condominiale   |
| H. A.C.E.                                  |  |
| L. Dichiarazione di invio della relazione  |  |

\*\*\*\*\*

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

**Deposito della relazione**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 12 pagine più allegati.

Data  
15-01-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sabrina Greco**