

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES SCPA**

contro: l

N° Gen. Rep. **941/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/11/2018 h. 10,00

Giudice Esecuzioni: **Dr. Gabriella MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà di appartamento - a Milano via Scanini n. 54



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

Pec: greco.9324@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Scanini n. 54 - Milano

1. **Dati Catastali**

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

foglio 368, part. 49, sub. 706, cat. A/4, PT, vani 1,5, R.C. euro 116,20

Accessori

foglio 368, part. 684, Ente Urbano

2. **Stato di possesso**

Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
adattabile

4. **Creditori Iscritti**

Ipotecari

- **Banca Intesa Spa con sede in Milano**

Pignoramenti

-

5. Comproprietari

nessuno

6. Misure Penali

NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

SI

8. **Note**

- Il numero civico indicato nella documentazione catastale è differente da quello riportato nell'atto di compravendita e negli altri documenti (56 anziché 54)
- la cessione del diritto d'uso di ½ dell'area urbana riportato nell'atto di compravendita, non compare nella visura catastale e nella visura ipotecaria, la documentazione andrà quindi aggiornata dall'aggiudicatario in accordo con gli ulteriori aventi diritto (si veda pag. 3)

9.

Prezzo

Lotto: 001 -

Valutazione: € 52.920,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni

(detratte riduzione del 5%, eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie di un biennio calcolate forfettariamente, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche):

€ 39.000,00

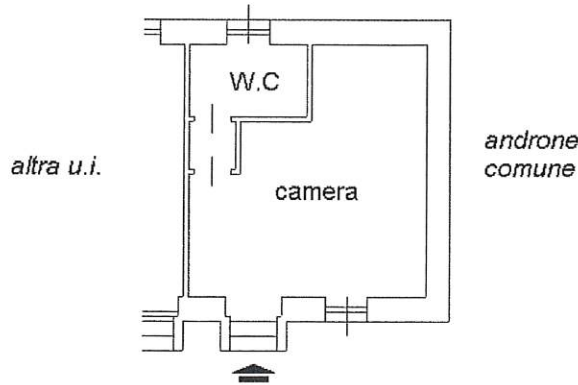




Beni in Milano
via Scanini n. 54 – Baggio

Lotto: UNICO

A Milano, monolocale da ristrutturare al piano terra costituito da un locale, disimpegno e servizio oltre a area scoperta in diritto d'uso.



cortile interno
mapp. 49

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in Via Alessandro Scanini n. 54

1. Quota e tipologia del diritto

1. c

per complessivamente **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni (come da visura catastale)

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

1. c

foglio	partic	sub.	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
368	49	706	A/4	1,5 vani	2	Totale: 33 m ² Totale escluse aree scoperte: 33 m ²	€ 116,20	
Indirizzo: VIA ALESSANDRO SCANINI n. 56						Piano T		

Mappali terreni correlati Foglio 368 - Particella 49

Derivante da:

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

VARIAZIONE del 25/11/2014 protocollo n. MI0601443 in atti dal 25/11/2014 CALCOLO SUPERFICI (n. 171747.1/2014)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0586367 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76840.1/2004)

VARIAZIONE del 09/06/2003 protocollo n. 527175 in atti dal 09/06/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32672.1/2003). Le unità di cui alla particella



49 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 fg. 368 vengono soppresse per dare origine –tra le altre– alla unità di oggetto di relazione, ovvero alla particella 706.

Accessori

diritto di uso in ragione di **1/2 pro indiviso**

Identificato al catasto terreni al

foglio	partic	sub.	qualità	Superficie (mq)		Reddito	partita
368	684	--	Ente urbano	25			

Mappali fabbricati correlati Al momento, nel catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 14/10/1988 in atti dal 19/10/1988 MOD 12 NUM 21/88 (n. 21.3/1988)

- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Si riporta dall'atto di compravendita: "all'appartamento oggetto del presente atto compete il diritto di uso in ragione di 1/2 pro indiviso sull'area scoperta di cui al mappale 684 del foglio 368"

Osservazioni:

- la visura storica riporta la dicitura: "Al momento, nel catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto", quindi la visura catastale non individua una correlazione tra la particella 684 e la particella 49
- la consistenza della particella in fatto è maggiore di quella indicata dalla visura, 25 mq corrispondono orientativamente alla porzione attualmente in uso all'appartamento oggetto di stima (in sede peritale non è stato possibile misurare con precisione la parte recintata e in uso al sub.706 perché ingombra di cose).
- la visura ipotecaria non è andata a buon fine in quanto "NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA"
- Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per regolarizzare il bene all'Agenzia delle Entrate (catasto e conservatoria) incaricando un professionista.

Millesimi di proprietà di parti comuni si riporta dall'atto di compravendita: "compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato del quale fa parte, ai sensi dell'art 1117 del CC e del Regolamento di Condominio, con le annesse tabelle, che trovasi allegato all'atto in autentica del notaio Adriana Scognamiglio in data odierna (19/06/2003) rep. nn 64592/1861"

Confini

a nord-ovest androne comune, a nord-est cortile comune map. 49, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest mapp. 684.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento

- il numero civico indicato nella documentazione catastale è differente da quello riportato nell'atto di compravendita nonché nel certificato anagrafico e nell'atto di pignoramento (n. 56 anziché n. 54)

Regolarizzabili mediante: aggiornamento dei dati catastali

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare conforme ad eccezione della difformità sopra richiamata

Area urbana

- Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per regolarizzare il bene al catasto e all'agenzia delle entrate, incaricando un tecnico.

Si ipotizza un **costo orientativo di € 1.500,00**



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La via Scanini è un'asse stradale a prevalente connotazione residenziale nel quartiere di Baggio, distante circa 10 km dal centro di Milano. I servizi principali sono concentrati in prossimità del borgo storico e intorno al Parco di Baggio, distanti approssimativamente 5 minuti a piedi (600 m.) e a meno di 500 m. è posto l'accesso ad uno dei parchi più importanti della città, il Parco delle Cave.

La zona è servita sufficientemente dal trasporto pubblico di superficie (fermate degli autobus n° 67, n° 433), la stazione metropolitana più vicina è Bisceglie, raggiungibile con la linea ATM 433.

Caratteristiche zona: residenziale sub-urbana

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Parco delle Cave, Quinto Romano, Settimo Milanese

Servizi offerti dalla zona: entro un raggio di 700 metri farmacia, banca, alimentari, ufficio postale, chiesa parrocchiale, scuola elementare, biblioteca, casa di riposo, cimitero, tabaccheria, trattoria, pizzeria e in generale piccola distribuzione; entro un raggio di 2000 metri parco acquatico, centro sportivo

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Cave, Parco di Baggio

Principali collegamenti pubblici: fermate autobus ATM 67 a circa 200 m e 76 a ca 700 m, fermata Bisceglie della linea metropolitana milanese a ca 3 km; fermata della linea ATM 433 a ca 450 metri.

3. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dalla sua famiglia**

Note: In data 12-07-2018 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente a persona delegata dal custode nominato. L'immobile risultava occupato dalla debitrice con due figli, di cui uno minore.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 19/07/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome del debitore.

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, a fronte della documentazione acquisita e allegata in ambito peritale

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita e allegata in ambito peritale

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita e allegata in ambito peritale

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita e allegata in ambito peritale

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontraria;**

A favore di Banca Intesa Spa con sede in Milano

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, dr.ssa SCOGNAMIGLIO ADRIANA Repertorio 64595/7864 del 19/06/2003

Importo ipoteca: € 154.500,00 capitale € 103.000,00;

Durata mutuo: 25 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1



in data 26/06/2003 - Registro Particolare 9745 Registro Generale 54766

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di Isp Obg Srl con sede in Milano

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Derivante da: verbale di pignoramento immobili Repertorio 14061/2018 del 12/04/2018

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

in data 13/06/2018 - Registro Particolare 33172 Registro Generale 47369;

nota: ai sensi dell'art 561 cpc per il period 13/06/1998 – 13/06/2018 menzione negativa

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 02, 05, 08/07 e 07/09/2018; aggiornamento ipotecario in data 07 e 08/09/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è stata rilevata la presenza di un amministratore del condominio e quindi della relativa contabilità, da indagine presso altri condomini le spese risulterebbero ammontare a circa € 120 all'anno

Spese straordinarie deliberate: --

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: --

Millesimi di proprietà: si riporta dall'atto di compravendita: "competete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato del quale fa parte, ai sensi dell'art 1117 del CC e del Regolamento di Condominio, con le annesse tabelle, che trovasi allegato all'atto in autentica del notaio Adriana Scognamiglio in data odierna (19/06/2003) rep. nn 64592/1861"

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: adattabile (si accede dal cortile tramite tre gradini, il bagno andrebbe rifatto)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: da visura in data 08/09/18 al Catasto Energetico CEER non risulta che sia stato redatto un attestato di prestazione energetica o equivalente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: si veda la voce accessori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari

dal 19/06/2003

In forza di compravendita, notaio SCOGNAMIGLIO ADRIANA Repertorio 64595/7864 del 19/06/2003;

trascritto a Milano 1, in data 26/06/2003 - Registro Particolare 36378 Registro Generale 54765 contro Sa.gi Immobiliare Srl cf 03284950965



6.2 Precedenti proprietari**Titolare/Proprietario:**

dal 24/01/2003 al 19/06/2003

In forza di compravendita, notaio dott. Ciancimino, in data 24/01/2003;
trascritto a Milano 1, in data 10/02/2003, n part 7964

al 18/11/1987

Titolare/Proprietario:

per la quota di ¼ ciascuno di piena proprietà dell'intero in regime di comunione dei beni
dal 22/04/1981 al 24/01/2003

In forza di compravendita, notaio dott. Sormani, in data 22/04/1981;
trascritto a Milano 1, in data 20/05/1981, ai n. part 15590

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 05/07/2018 PG 298374/18 veniva protocollata la richiesta di accesso atti edilizi presso l'ufficio preposto del Comune di via Bernina con cui si chiedeva di visionare gli atti di fabbrica ed eventuali modifiche nel decennio 2003/2013.

Con PG 356618/2018 del 09/08/2018 l'Area Sportello Unico per l'Edilizia inviava comunicazione che "gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico".

Con lettera inviata per e-mail in data 13/08/2018 veniva trasmesso l'invito alla visione di un fascicolo edilizio in via Bernina 12, in data 31/08 la sottoscritta visionava il fascicolo constatando che non riguardava l'immobile oggetto di perizia. Il Comune non rinveniva invece la pratica richiamata nell'atto di compravendita (Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 05/02/2003 n. prot. 221947) come del resto non l'aveva individuata nemmeno la sottoscritta da interrogazione del sito del Comune dove sono rinvenibili gli estremi delle pratiche depositate a far data dall'anno 2003.

Si osserva inoltre che lo stabile è stato costruito prima del 1 settembre 1967.

7.1 Conformità edilizia:

Difformità: come da sopralluogo in data 12/07/2018, si constatava la conformità dell'unità immobiliare con la scheda catastale, senza però potere verificare la conformità con gli atti di fabbrica essendo questi irreperibili.

Si rilevava però una **dimensione dell'alloggio inferiore a quella minima prevista dalla normativa attuale che è di 28 mq.** La situazione in essere si configura come abuso edilizio solo se dovuta ad interventi successivi all'entrata in vigore delle disposizioni relative alle dimensioni minime degli alloggi (regolamento edilizio comunale e normativa regionale riconducibili al Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975). Se ricorresse il caso l'abuso edilizio sarebbe sanabile con il ripristino della situazione precedente o comunque con l'aumento della superficie abitabile.

Si osserva che l'alloggio è generato catastalmente con frazionamento/fusione nel 2003 (come indicato dalla visura catastale). Se derivasse dal frazionamento di un immobile più grande saremmo allora in presenza di un abuso. La visura catastale delle particelle soppresse che hanno generato -tra gli altri- l'immobile in causa evidenzia però l'esistenza di immobili con consistenza di 1 o 1,5 locali, è quindi possibile che la consistenza dell'attuale sub. 706 non sia variata. Si osserva che in qualsiasi caso il catasto non è probatorio e quindi in qualsiasi caso lo stato attuale del bene andrebbe confrontato con l'ultimo depositato.

In conclusione, visto che l'immobile è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e quindi prima dell'entrata in vigore della normativa relativa alla dimensione minima degli alloggi, visto che non è possibile operare un confronto con gli atti di fabbrica per verificare eventuali modifiche successive alla costruzione **l'immobile è da considerarsi conforme salvo dimostrazione del contrario.**



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (BURL serie avvisi e concorsi n. 47 del 21 novembre 2012) e smi Ultimo aggiornamento: delibera C.C. n.24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Tessuti urbani compatti a cortina (Tav R02 var)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.2 del piano delle regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

A Milano, monolocale da ristrutturare al piano terra costituito da un locale, disimpegno e servizio oltre a area scoperta in diritto d'uso.

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale con distribuzione a ballatoio e connotazione economica, realizzato a inizio Novecento. L'edificio è costituito da un unico corpo edilizio a "L", alto 3 piani fuori terra, con copertura a doppia falda. Le facciate sono intonacate e dipinte color crema, le finestre sono protette da persiane di colore marrone. E' presente l'impianto citofonico funzionante. Il riscaldamento è autonomo.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terra. Si accede dal cortile direttamente all'unico ambiente di cui si compone l'alloggio. Su questo si apre un piccolo disimpegno che distribuisce il bagno. L'appartamento ha doppio affaccio a nord-est sul cortile comune (la camera) e a sud-ovest sull'area scoperta in diritto d'uso (camera e bagno). Dalla camera si accede all'area scoperta che è stata delimitata verso strada da recinzione fissa in cemento e verso i vicini con un cannucciato. L'area non è pavimentata.

I serramenti esterni sono in pvc con doppi vetri, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate con finitura al civile ad eccezione del bagno dove è presente il rivestimento in piastrelle. I caloriferi sono in alluminio.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

I locali hanno un'altezza utile di m. 3,25 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

per complessivamente in regime di separazione dei beni (come da visura catastale)

Superficie complessiva lorda di circa mq 32 (superficie utile di circa 25 mq)

E' posto al piano: secondo



L'edificio è stato costruito all'inizio del Novecento
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Il condominio si presenta in discreto stato di manutenzione, considerata la tipologia edilizia.
 L'appartamento necessita di ristrutturazione.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti
 Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti
 Ascensori: assente
 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

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	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u>			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-	32,00	100%	32,00
<u>Balconi</u>			
<u>Balconi</u> comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	0,00	30%	0,00
<u>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</u>			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	0	25%	0
totale	32,00		32,00

Accessori

A.

1. **½ di area scoperta** Identificato al catasto terreni al foglio 368, particella 684, qualità Ente urbano, superficie mq. 25

- Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per regolarizzare il bene al catasto e all'agenzia delle entrate, incaricando un tecnico.

Si ipotizza un costo orientativo di € 1.500,00

Valore a corpo: € 3.000

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017



Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO
 Tipo di destinazione: residenziale
 Superficie di riferimento: lorda
 Tipologia: Abitazioni civili
 Stato conservativo: ottimo
 Valore di mercato min (€/mq): 2.300
 Valore di mercato max (€/mq): 2.600
 Tipologia: Abitazioni di tipo economico
 Stato conservativo: normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1.400
 Valore di mercato max (€/mq): 1.600

Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)

Camera di Commercio

Periodo: 1-2017
 Zona: Milano Decentramento Baggio / Quinto Romano
 Superficie di riferimento: lorda
 Tipo di destinazione: residenziale
 Tipologia: Appartamenti nuovi
 Valore di mercato min (€/mq): 2.300
 Valore di mercato max (€/mq): 2.700
 Tipologia: Appartamenti vecchi da ristrutturare
 Valore di mercato min (€/mq): 1.200
 Valore di mercato max (€/mq): 1.500

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: 07/09/2018
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67968807-Vendita-Monolocale-via-Alessandro-Scanini-Milano.html>
 Descrizione: Monolocale via Alessandro Scanini, Milano
 Monolocale luminosissimo, doppia esposizione, superficie calpestabile di mq. 37 in stabile di ringhiera così composto:
 Ingresso soggiorno con angolo cottura antibagno bagno cantina interna al seminterrato.
 Completamente ristrutturato non necessita di ulteriori lavori.
 Indirizzo: stesso stabile
 Superfici principali e secondarie: 37 mq
 Superfici accessorie: --
 Prezzo/Prezzo richiesto: 59.000,00
 pari a 1.595,00 Euro/mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori 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, riferita ad un rilievo "a vista". 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; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:**8.3.1 Confronto di mercato**

Si acquisisce il dato massimo di €/mq 2.600 delle rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 per immobili nuovi - abitazioni civili a destinazione residenziale, che viene riparametrato con un coefficiente correttivo del 60% più sotto calcolato in base alle caratteristiche specifiche del bene, quindi il prezzo dell'immobile in stato conservativo normale viene valutato € 49.920,00. Si detraerà poi il costo orientativo di € 10.000 per una manutenzione straordinaria.

Coefficienti e punti di merito	
descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-25,00
Stabile di edilizia economica	-15,00
Destinazione prevalente del fabbricato	
Residenziale	0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	
necessita di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 5 anni	si calcherà separatamente
	-40,00 60%

A. Abitazione di tipo economico [A3]

€/mq	Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€	2.600,00	32	€ 1.560,00	€ 49.920,00

Accessori	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 52.920,00
Spese per manutenzione straordinaria	- € 10.000,00

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%)	- € 2.646,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita (ordinarie e straordinarie) :	€ 00,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 00,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 1.500,00
	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5.a Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.774,00
Arrotondato	€ 39.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 39.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione del bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FI-MAA) e del sito "borsinoimmobiliare"
- G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- H. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

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
22-09-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

