

---

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

promossa da: **Banco Popolare Soc. Coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **610/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2018 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Monica Correggi  
**Codice fiscale:** CRRMNC64D69F205K  
**Partita IVA:** 11272180156  
**Studio in:** Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano  
**Telefono:** 024568089  
**Fax:** 024568089  
**Email:** m.correggi@tiscali.it  
**Pec:** correggi.7684@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Preneste 8 - Milano (Milano) - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 337, particella 3, subalterno 6

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Preneste 8– Milano (Milano) - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato d: \_\_\_\_\_

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

**Bene:** Via Preneste 8 – Milano (Milano) - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Preneste 8 - Milano (Milano) - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l..

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Preneste 8 – Milano (Milano) – 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Preneste 8 – Milano (Milano) – 20148



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Preneste 8 – Milano (Milano) - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Preneste 8- Milano (Milano) - 20148

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 86.000,00

**Prezzo da occupato:** € 69.000,00



Beni in **Milano (Milano)**

Località/Frazione: ---

Via Preneste n. 8

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Preneste 8 – Milano (MI) cap. 20148**

### **Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ Residenza: Via Preneste 8 Milano (MI) dal 22.12.2005 -  
Stato Civile:

**50/100 di** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ Residenza: Via Preneste 8 Milano (MI) dal 23.02.2004 - Stato  
Civile:

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

**foglio 337, particella 3, subalterno 6**, scheda catastale n. 01473 del 20.03.1986, indirizzo Via Privata Preneste n. 8, piano 1, comune Milano, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 61 mq, rendita € 289,22.

**Derivante da:**

- variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione dell'1.01.1992 per variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** non noti, non è costituito il condominio.

**Confini:** da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale, all'estratto mappa ed al titolo di provenienza:

- **appartamento piano primo:** dapprima cortile comune al mapp. 1 indi ancora cortile comune al mapp. 1, appartamento di terzi int. n. 23, pianerottolo e vano scala comuni, altro appartamento di terzi int. n. 21 infine e, per chiudere, ancora cortile comune al mapp. 1;
- **vano cantina al piano interrato:** dapprima cantina di terzi int. n. 8 indi terrapieno, altra cantina di terzi int. n. 10, corridoio comune di accesso alle cantine infine e, per chiudere,



ancora cantina di terzi int. n. 8..

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo, corrisponde sostanzialmente con quanto rappresentato sulla scheda catastale fatto salvo per la parziale demolizione del tavolato tra ingresso e soggiorno con la formazione di un arco di accesso al locale.

Regolarizzabili mediante: ripristino del tavolato con la porta di accesso al soggiorno.

Le spese per il ripristino della porta tra ingresso e soggiorno sono indicate nel paragrafo sulla regolarità edilizia.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è compresa nell'edificio avente accesso dal civico 8 di Via Preneste e costituente il fabbricato 9 del Lotto A del Quartiere G. D'Annunzio costruito dall'Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari di Milano tra Via Paravia, Via Zamagna, P.le Selinunte, Via Morgantini e Via Civitali, in zona periferica ovest della città di Milano (zona San Siro), raggiungibile dalla circonvallazione esterna di Viale Murillo attraverso Via Monreale. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità posti a breve distanza; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di edilizia economico popolare.

**Caratteristiche zona:** periferica, residenziale degradata.

**Area urbanistica:** residenziale, a traffico locale con parcheggi.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, ristoranti/bar, supermercati lungo Via Morgantini, scuole primarie e secondarie (Galilei, Vittorio Veneto, Ettore Conti), Ippodromo e Stadio di San Siro, Fondazione Don Gnocchi, Istituto Clinico San Siro.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, terziarie (V.le Murillo/P.le Lotto).

**Importanti centri limitrofi:** ///.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Trenno.

**Attrazioni storiche:** ///.

**Principali collegamenti pubblici:** fermate linea 98 di Via Paravia a circa 50 metri, linea 16 in Via Monreale a circa 500 metri, fermata di "Segesta" della linea 5 della metropolitana a circa 500 metri.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note: in sede di sopralluogo, in data 10 gennaio 2018, l'unità immobiliare risultava utilizzata quale prima abitazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Milano, non risultano contratti di locazione registrati aventi come dante causa i debitori esecutati. Si allega alla perizia e-mail dell'Ufficio Territoriale di Milano 6 dell'Agenzia delle Entrate del 24.04.2018.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. con sede in Verona C.F.: 03231270236 e contro

Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 326.000,00; Importo capitale: € 163.000,00; A rogito di Notaio Cesare Cantù di Milano in data 14/02/2006 rep. n. 46851/22227; Iscritta a Milano 1^ in data **01/03/2006** ai nn. **16187/3388**.

Nota: ipoteca gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Preneste n. 8 distinta in Catasto al fg. 337 mapp. 3 sub. 6. Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. elegge domicilio ipotecario in Milano Largo Cairoli n. 2.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede in Verona C.F.: 03700430238 e contro

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 13/03/2017 rep. n. 7306; trascritto a Milano 1^ in data **18/05/2017** ai nn. **34546/23652**. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 177.582,01 oltre accessori.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni, in aggiornamento alla relazione notarile depositata agli atti, sul nominativo dei debitori dal 14.02.2006 al 9.04.2018 e sui due precedenti proprietari con restrizioni sull'unità pignorata, non risultano ipoteche e/o pignoramenti iscritte e/o trascritti successivamente al 18.05.2017, data di trascrizione del pignoramento che ha istituito il procedimento RGE 610/2017, e gravanti sul bene pignorato.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.480,80 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** non comunicate; per l'unità pignorata risultano non pagate quote di riscaldamento, servizi, spese amministrazione e manutenzione ordinaria per un totale di € 16.602,26 al 30.04.2018;

- anno 2017: € 1.610,64

- anno 2016: € 1.569,84

**Millesimi di proprietà:** non noti, ad oggi non essendo costituito il condominio la partecipazione alla ripartizione delle sopraelencate spese viene determinata sulla base di 42,70 mq (come da e-mail dell'ALER di Milano del 18.04.2018, in allegato).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO, in quanto l'appartamento è posto al primo piano (2° f.t.) raggiungibile solo da vano scala, l'edificio è privo di impianto di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non risulta.

**Indice di prestazione energetica:** ----.

**Note Indice di prestazione energetica:** ----.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano.

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **dal 14/02/2006 ad oggi (attuali proprietari).** In forza di atto di compravendita – in autentica di firme Dott. Cesare Cantù Notaio in Milano, in data 14/02/2006, rep. n. 46850/22226; trascritto a Milano 1<sup>^</sup>, in data 01/03/2006, ai nn. 16186/8833.

Note: con quest'atto

vendono ad

n Comune di Milano nel fabbricato con accesso da Via Preneste n. 8, la piena proprietà dell'appartamento al piano primo scala "B" di due locali, cucinino, bagno, ripostiglio, disimpegno d'ingresso e balcone contraddistinto con il numero interno 22 con annesso un vano di cantina al piano cantinato, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al fg. 337 mapp. 3 sub. 6; segue e compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà a sensi di legge e di regolamento negli spazi ed enti comuni. Prezzo pari a € 150.000,00.

**Titolare/Proprietario:** **proprietari dal 09/02/1993** al **14/02/2006.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Giancarlo Soldani Notaio in Stresa, in data 09/02/1993, rep. n. 30968/3436; registrato ad Arona il 11/02/1993 al n. 67; trascritto a Milano 1 in data 04/03/1993, ai nn. 7618/5437.

**Titolare/Proprietario:** **dal 12/06/1973 al 09/02/1993.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Antonio Zaraga Notaio in Milano, in data 12/06/1973, rep. n. 88401; registrato a Milano – Atti Privati il 22/06/1973 al n. 11674 Serie D; trascritto a Milano 3, in data 28/06/1973, ai nn. 19373/22715. Dati desunti dal titolo di provenienza sopra riportato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento al piano primo di fabbricato edificato in epoca anteriore l'1.09.1967 in forza del seguente provvedimento autorizzativo:

Numero pratica: **1293071/23071/1939**

Intestazione: Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano



Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Per lavori: per la costruzione di dieci fabbricati ad uso abitazione più due portinerie per la formazione del Quartiere G. D'Annunzio – Lotto A.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/11/1939 Atti 129307/23071/1939.

Abitabilità/agibilità: Licenza di Occupazione n. 182 in data 24/10/1946 atti nn. 149230/15713/46 per lo stabile di Via Preneste n. 8.

Numero pratica: **110584**

Intestazione

Tipo pratica: Condono edilizio

Per lavori: chiusura di un balcone con vetrata per formazione di veranda in unità immobiliare posta al piano primo.

Oggetto: Concessione Edilizia in sanatoria

Rilascio in data 7/09/1990 n. 1258.

Nota: la Concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata ma mai ritirata.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo, corrisponde con quanto rappresentato sul disegno di progetto allegato al condono edilizio n. 110584 del 26.03.1986, per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1258 in data 7.09.1990, fatto salvo per l'asportazione della porta del locale soggiorno, la parziale demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e soggiorno con formazione di un arco d'ingresso al locale.

Inoltre, la sottoscritta precisa che nel fascicolo degli atti di fabbrica non è presente una tavola di progetto del piano cantinato aggiornata con la suddivisione attuale delle cantine.

Regularizzabili mediante: presentazione pratica edilizia (CILA) per rimessa in pristino del tavolato divisorio con la porta di accesso al locale soggiorno, in quanto deve essere ripristinato l'ingresso /antibagno, e per il frazionamento e corretta rappresentazione della cantina.

Descrizione delle opere da sanare: ripristino tavolato con porta di accesso al soggiorno, frazionamento cantina.

Stima costi:

onorario presentazione pratica CILA in sanatoria: € 1.903,20

Sanzione: € 1.000,00

Costi di costruzione: € 800,00

Diritti di segreteria per ritiro Concessione Edilizia in sanatoria: € 145,11

Oneri Totali: **€ 3.848,31 = € 3.850,00 in C.T.**

Nota: calcolo onorario € 1.500,00 + 4% Inarcassa + 22% IVA = € 1.522,56 = € 1.903,20.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22.05.2012, pubblicato sul BURL n. 47 del 21.11.2012.
Zona omogenea:	TRF – Tessuto urbano di recente formazione. Tessuto a impianto aperto.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO





urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: ---

Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

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

Appartamento di due locali più servizio adibito a civile abitazione al piano primo di edificio di quattro piani f.t. oltre piano interrato, con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Più precisamente l'appartamento, avente doppia esposizione a nord e nord-est, è così articolato: ingresso, servizio igienico, soggiorno con cucinino, camera e balcone chiuso da serramenti.

**1. Quota e tipologia del diritto****50/100 d****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Preneste 8 Milano (MI) dal 22.12.2005 - Stato Civile:

**50/100 di****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Preneste 8 Milano (MI) dal 23.02.2004 - Stato Civile:

Superficie complessiva di circa mq **61,00**.

E' posto al piano: 1° (appartamento) e S1 (cantina).

L'edificio è stato costruito nel: 1939.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

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

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile riversa in scarso stato d'uso e conservazione, presenta le finiture originarie e necessita di un intervento di adeguamento dell'impianto elettrico, tinteggiatura delle pareti e dei plafoni, ripristino dei solai dei balconi.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solai in laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a. gettato in opera** condizioni: **sufficiente**

Tamponamenti

materiale: **muratura di laterizio intonacata e tinteggiata** condizioni: **sufficiente**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non presente</b> condizioni: <b>non visionato</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetri semplici</b> in cucina, servizio igienico, camera e soggiorno in <b>profilati di alluminio e vetrocamera</b> a chiusura del balcone condizioni: <b>scarse</b> Nota: la finestra del cucinino è stata oscurata con una pellicola opaca, non filtra la luce naturale.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b> Nota: nel balcone sono presenti tracce di infiltrazioni dal solaio del balcone sovrastante.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non ricevuta</b> . Nota: sono presenti fili esterni.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>rame</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non ricevuta</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	Centralizzato.
Stato impianto	Funzionante.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO



successive	
------------	--

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisori, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 50% delle verande direttamente collegate ai vani principali, il 30% dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali, il 25% dei vani accessori non direttamente collegati all'unità principale ed il 10% delle aree cortilizie.

**Conteggio:**

Appartamento p. 1°: 58 mq x 1 = 58 mq

Balcone/veranda p. 1°: 3 mq x 0,50 = 1,50 mq

Cantina p. S1: 6 mq x 0,25 = 1,50

Totale: 61 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
		<b>61,00</b>		<b>61,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2017

Zona: periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani

Codice: D24 -

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00



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

Stima sintetico comparativa monoparametrica.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;  
 Uffici del registro di Milano 6;  
 Ufficio Anagrafe di Milano;  
 Sportello Unico per l'Edilizia di Milano – Ufficio Visure, Ufficio Condonò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Comune Milano, Fascia: Periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani, Codice D24 – Microzona 46:

- Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: da 1.500,00 €/mq a 2.000,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): su Internet sono pubblicate varie offerte di appartamenti, facenti parte del complesso di Via Preneste / Via Tracia, in vendita all'asta da procedure esecutive. Non si rilevano offerte in libero mercato.

Altre fonti di informazione: Listino "Rilevazione dei prezzi degli Immobili" edito dalla Camera di Commercio n. 51, pubblicato a marzo 2017 relativo al 1° semestre 2017, Comune Milano, zona 60 "Selinunte-Rembrandt":

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B-C: da 3.400,00 €/mq a 3.800,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio: da 2.000,00 €/mq a 2.800,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: da 1.400,00 €/mq a 1.900,00 €/mq.

In considerazione dell'ubicazione dell'alloggio, della tipologia e dello stato di conservazione dello stabile e dello stato manutentivo dell'alloggio, si considera di attribuire al bene pignorato un valore unitario pari a 1.600,00 al mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetico comparativa.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	61,00	€ 1.600,00	€ 97.600,00
Valore corpo			€ 97.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	61,00	€ 97.600,00	€ 97.600,00



**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%):	€ 4.880,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 1.610,00 + € 1.569) = € 3.180 in C.T.:	€ 3.180,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.470,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile, formata da due locali, cucinino e servizio igienico, accessibile da vano scale comune.	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 85.690,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 86.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 69.000,00</b>

Data generazione:  
30-04-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Monica Correggi**

**Allegati:**

- All. 1: N. 16 fotografie relative al sopralluogo del 10 Gennaio 2018.
- All. 2: Stralcio cartografia di zona e vista aerea.
- All. 3: Documentazione Catastale:
- estratto mappa fg. 337 mappale 3;
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata al fg. 337 mapp. 3 sub. 6 del 21.11.2017;
  - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 20.03.1986.
- All. 4: Titolo di provenienza:
- atto di compravendita in data 14.02.2006 rep. n. 46850/22226 a rogito Dott. Cesare Cantù Notaio in Milano trascritto a Milano 1<sup>a</sup> il 01.03.2006 ai nn. 16186/8833.
- All. 5: Certificati anagrafici:
- E-mail dell'Ufficio Anagrafe Ricerche del Comune di Milano con n. 2 certificati storici di residenza e n. 2 stati di famiglia dei debitori eseguiti.
- All. 6: Ispezioni ipotecarie ordinaria:
- n. 2 ispezioni ipotecarie ordinarie sul nominativo dei debitori dal 2.05.1995 al 9.04.2018 con restrizione sull'immobile pignorato;
  - nota di iscrizione dell'1.03.2006 ai nn. 16187/3388;
  - n. 2 ispezioni ipotecarie ordinarie sul nominativo dei precedenti proprietari dal 9.02.1993 al 9.04.2018 con restrizione sul bene pignorato.
- All. 7: Documenti per verifica locazione:
- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 6 (e-mail del 4.12.2017 e del 22.04.2018 con risposta del 24.04.2018).
- All. 8: Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:
- Estratti dal fascicolo atti di fabbrica di Via Preneste 8 (Licenza per opere edilizie, pianta piano tipo,



piano cantinato, Licenza di Occupazione, relazione terza visita con planimetria allegata);

- Condo edilio (modulo, disegno, foto, richiesta integrazione, presentazione integrazione, Concessione Edilizia in sanatoria).
- Estratto PGT e stralcio Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Milano.

All. 9: Documenti per spese condominiali:

- Corrispondenza intercorsa con l'ALER Milano – Direzione amministrativa – Avvocatura (e-mail del 20.03.2018).

All. 10: Attestazione invii perizia ai debitori eseguiti ed al legale di parte procedente.

