

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **doBank S.P.A.**

contro: ! _____

interventuti: -----

Custode: **Avv. Cosima BITETTI**

N° Gen. Rep. **2391/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-9-2018 h. 11:10.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IN GORGONZOLA (MI)

Vicolo S. Michele del Carso, 8/b – int. 2.

Lotto 1 UNICO - Appartamento al piano Terra di 2 locali e servizio igienico.

Foglio 14, Particella 48, Subalterno 5.

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone
Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C
Studio in: Via della Spiga 32 - 20121 Milano
Email: vincenza.nardone@libero.it
Pec: nardone.6814@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: vicolo S. Michele del Carso, 8 - Gorgonzola (MI) - 20064

Lotto: 1 - Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Corpo: Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 14, particella 48, subalterno 5.

2. Stato di possesso

Bene: vicolo S. Michele del Carso, 8 - Gorgonzola (MI) - 20064

Lotto: 1 - Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Corpo: Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Possesso: risulta contratto d'affitto 4 + 4 anni (1a scadenza 31-7-2017) registrato il 2-8-2013 e dunque in data anteriore al pignoramento (allegato i) pag. 63 e segg. 1a Parte allegati). Il canone è considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 co. 3 cc. Fatto salvo diverso parere dell'III.ma S.V.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: vicolo S. Michele del Carso, 8 - Gorgonzola (MI) - 20064

Lotto: 1 - Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Corpo: Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: vicolo S. Michele del Carso, 8 - Gorgonzola (MI) - 20064

Lotto: 1 - Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Corpo: Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A

5. Comproprietari

Beni: vicolo S. Michele del Carso, 8 - Gorgonzola (MI) - 20064

Lotto: 1 - Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Corpo: Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Regime Patrimoniale: all'atto di acquisto _____, debitore ha dichiarato di essere ce-libe. Ciò trova riscontro con quanto certificato dall'Ufficio Anagrafe di Gorgonzola in quanto risulta _____ 7 dunque in data successiva all'acquisto del bene *de quo*

Comproprietari: non ne risultano trascritti.

6. Misure Penali

Beni: vicolo S. Michele del Carso, 8 - Gorgonzola (MI) - 20064

Lotto: 1 - Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Corpo: Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Misure Penali: non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: vicolo S. Michele del Carso, 8 - Gorgonzola (MI) - 20064

Lotto: 1 - Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Corpo: Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Continuità delle trascrizioni:

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” Non si ha nulla da osservare.

8. Prezzo

Bene: vicolo S. Michele del Carso, 8 - Gorgonzola (MI) - 20064

Lotto: 1 - Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

CORPO: Appartamento di 2 locali e servizio igienico.

Prezzo proposto a base d’asta da libero: € 54.000,00.= arrotondati.

Prezzo proposto a base d’asta da occupato: € 37.800,00.= arrotondati.

Beni in Gorgonzola (MI)
Località/Frazione: centro storico
Vicolo S. Michele del Carso, 8 int. 2 - Gorgonzola (MI) - 20064

Lotto: 1 - Appartamento al Piano Terra di 2 locali e servizio igienico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al Piano Terra di 2 locali e servizio igienico.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in località: Vicolo S. Michele del Carso, 8 int. 2

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 proprietà di _____ el _____

Proprietà per 1/1;

Residenza: cancellato dalla popolazione residente di _____ il 7-8-2013 per emigrazione all'estero _____ - Stato Civile: c _____
Ulteriori informazioni sul debitore:
Ved. **allegati I)** a pag. 71 e segg. - 1a parte Allegati.

Eventuali comproprietari:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano.

Identificato al catasto Fabbricati: ved. anche allegato b) a pag. 16 e segg.:

Appartamento al piano terra di due locali e servizio il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Gorgonzola** come segue: **foglio 14, mappale 48, subalterno 5**, VICOLO SAN MICHELE DEL CARSO n. 3 piano: T interno: F, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 37, totale escluse aree scoperte mq. 37, rendita catastale euro 154,94.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, area scoperta al mappale 616, proprietà di terzi, cortile in comune al mappale 48.

Attualmente intestato a:

- _____ el nato in _____ - C.F.: _____
Proprietà per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2008 protocollo n. MI0049206 in

atti dal 18/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3272.1/2008);

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/01/2007 protocollo n. MI0039375 in atti dal 18/01/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3248.1/2007);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2002 protocollo n. 815560 in atti dal 28/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 60874.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Ved. documentazione condominiale - **allegati m)** a pag. 75 e segg.- 1a parte Allegati.

Conformità catastale: non conforme.

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato f)1** a pag. 33), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile ma con misurazioni in alcuni casi sensibilmente differenti anche per ciò che concerne le altezze dei locali assestate in ml. 2,40/2,30 ca e non 2,70.

Anche le finestre sono disegnate con larghezza maggiore a quella rilevata.

In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato e la presentazione di una planimetria catastale con le superfici/altezze allineate allo stato dei luoghi in quanto potrebbe conseguentemente risultare una diversa, ancorchè lieve, rendita catastale previa regolarizzazione amministrativa di cui si dirà più avanti.

Si ritiene pertanto cautelativamente che vada presentata denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa Euro 1.500,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali.

Quanto sopra, previa regolarizzazione amministrativa di dette difformità e **fatto salvo di verso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale storica ex rurale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e scarsamente di secondaria.

Servizi offerti dalla zona: vari

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano a circa 25 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parchi.

Attrazioni storiche: Monumenti storici cittadini in centro città.

Principali collegamenti pubblici: MM Linea 2 verde.

3. STATO DI POSSESSO:

Risulta contratto d'affitto registrato contro il debitore esecutato in data 2-8-2013 quindi in data anteriore al pignoramento *de quo* trascritto in data 7-11-2017.

Detto contratto è stipulato per la durata di anni 4 a far data dal 1-8-2013 e scadenza 31-7-2017 e si intende rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi di legge con preavviso di 6 mesi.

L'importo annuo del canone è fissato in Euro 3.600,00.= (Euro 300,00/mese) oltre ad Euro 100,00.= salvo conguaglio a titolo di spese condominiali.

Quanto sopra in base a riferimento dell'Agenzia delle Entrate (**allegato i**) a pag. 63 e segg. – 1a Parte allegati).

Il canone di affitto di cui sopra è considerato congruo in quanto, corrispondendo ad Euro 7,69/mq./mese, (Euro 300,00/39 mq.) supera il valore unitario massimo indicati dalle tabelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in esame, per la tipologia simile, prevedono un minimo di Euro 4,4/mq./mese fino ad un massimo di Euro 5,4/mq./mese (**allegato o**) pag. 93 – 1a parte allegati).

Anche tenendo conto di un canone annuo pari al 5% del valore qui stimato (Euro 62.400,00) ne deriverebbe un canone annuo pari ad Euro 3.120,00/annuo < di Euro 3.600,00.= fatti salvo diverso parere dell'ill.ma S.V.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche allegato a) a pag. 1 e segg.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio da ritenersi qui integralmente trascritto.

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

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritto nel ventennio in esame.

Si richiamano le servitù riportate nei titoli di acquisto.

Si richiamano tutti i documenti relativi al Condominio (**allegati m**) a pag. 75 e segg.) nonché tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli di provenienza ed allegati.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE NN. 104916/28294 del 04/07/2007, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Ivaldi Riccardo da Milano in data 27/06/2007 rep.n. 233292/14205 a favore della BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale 13763030150 (domicilio ipotecario non indicato) e contro ato i
8 codice fiscale proprietà per 1/1) – capitale euro 118.000,00 –
totale euro 177.000,00 – durata anni 30;

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE NN. 133473/85857 del 07/11/2017, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 25/09/2017 rep. n. 38178, a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, codice fiscale (..... nicilio eletto avv. Massimiliano Cesare via Visconti di Modrone n. 21 o ato in Siria il codice fiscale proprietà per 1/1).

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 **Misure Penali**

Dal certificato ipotecario speciale in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Spese di gestione condominiale ordinarie annue: circa Euro 300,00.= (pag. 77 allegati).

Spese condominiali arretrate del biennio dell'immobile pignorato: Euro 600,00 circa (mera somma algebrica dell'importo di quanto sopra, salvo accertamenti più approfonditi).

Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato: circa Euro 1.512,00 (pag. 77).

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: l'Amministratore di Condominio non ha segnalato nulla in merito (pag. 75 allegati).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ved. allegati allegati m) a pag. 75 e segg. - 1a Parte Allegati)

Attestazione Prestazione Energetica: non presente (allegato n) a pag. 90 e segg.)

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano né dal certificato notarile in atti e né dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono. Si richiama il vincolo della fascia di rispetto del Naviglio Martesana (allegato p)1 a pag. 96 e segg. (2a Parte Allegati).

(segue)

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (124 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta di quanto depositato in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato. Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*All'esecutato [redacted] into oggetto della presente relazione pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ivaldi Riccardo da Milano in data 27/06/2007 rep.n. 233291/14204 e trascritto il 04/07/2007 ai n.ri 104015/54956, da potere di [redacted] nata a [redacted], proprietà per 1/1;

* Alla signora [redacted] quanto in oggetto pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Brienza Arturo da Milano in data 13/07/2006 rep.n.33344/12533 e trascritto il 24/07/2006 ai n.ri 119259/62688, da potere di [redacted] 1 09/06/1944 codice fiscale [redacted]) e [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1; (NB: la sig. l'averna Filomena compare in atto per effetto della comunione legale dei beni con il sig. [redacted])

*Al signor [redacted] quanto in oggetto pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Squizzato Silvano da Milano in data 19/06/1992 rep.n. 97760/3917 e trascritto il 03/07/1992 ai n.ri 54463/38119, da potere di [redacted] ato a [redacted] codice fiscale [redacted]), nato a [redacted] a il [redacted] codice fiscale [redacted]) e [redacted] a Gorgonzola il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1 in separazione

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito di richieste di accesso agli atti presso lo Sportello Unico del Comune di Gorgonzola alla scrivente è stato fatto visionare il fascicolo edilizio **allegato p)3 a pag. 101 e segg. – 2a Parte** Allegati alla perizia riguardante una **Denuncia di Inizio Attività** (D.I.A.) ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/201 **IN SANATORIA** e successive modifiche in cui tuttavia non è stata reperita l'agibilità.

* * * * *

Con stretto riferimento al solo alloggio pignorato in esame lo stato dei luoghi visionato è coerente con la distribuzione planimetrica allegata a detta D.I.A. – pag. 120 ALLEGATI 2a Parte – ma tuttavia le misure riportate in detta D.I.A. non corrispondono, per la maggior parte, con quelle dalla scrivente rilevate durante il sopralluogo del 16-7-2018, né planimetricamente né altimetricamente né come dimensione di

tutte le finestre.

Durante il sopralluogo per cui è causa non è stata verificata la funzionalità e la conformità degli impianti né la sicurezza statica in quanto richiederebbe un'aggiuntiva prestazione professionale da parte di tecnici specializzati dunque non si può riferire circa le eventuali conseguenze sulla regolarità amministrativa ed igienica che eventuali anomalie potrebbero comportare sul punto.

In ogni caso l'impianto elettrico risulta *de visu* non conforme (ved. foto allegate).

Eventuali difformità delle finestre assumono rilievo in relazione alla portata del Vincolo Paesaggistico derivante dalla fascia di rispetto del Naviglio Martesana per cui si richiamano le sanzioni, anche penali, di cui alla relativa normativa di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Si fa infine rilevare che non risulta trascritto atto legittimante l'apertura della la finestra del bagno con prospetto su proprietà di terzi.

Dunque al momento il bene non si può ritenere regolare dal punto di vista amministrativo né igienico ed al momento non presenta i requisiti di agibilità per l'ottenimento dei quali occorre individuare un progetto di interventi anche edilizi per renderlo regolamentare e soprattutto sicuro.

In relazione a quanto sopra la scrivente ritiene opportuno dedurre a forfait un ulteriore 5% dal valore stimato.

Si fa presente che gran parte della superficie delle pareti era coperta da pannelli di truciola-re/compensato per cui non si può riferire sullo stato delle stesse.

Infine si richiama l'allegato riferimento del Comune di Gorgonzola da cui si evince che non emergono provvedimenti repressivi amministrativi in corso a carico del bene pignorato (allegato p)2 a pag. 100).

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui eventuali oneri che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di Gorgonzola saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

7.1 Conformità edilizia: NON CONFORME.

Ved. più sopra.

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione d'uso abitativa è ammissibile anche attualmente dalla strumentazione urbanistica generale (ved. allegato p)1 a pag. 96 e segg. – 2a Parte Allegati).

(segue)

Descrizione:
Abitazione di tipo popolare [A4] al piano Terra composta da 2 locali e servizio igienico.

5/11/2019

Riferimenti: C.R.O. / T.R.N.:

1101193090468972

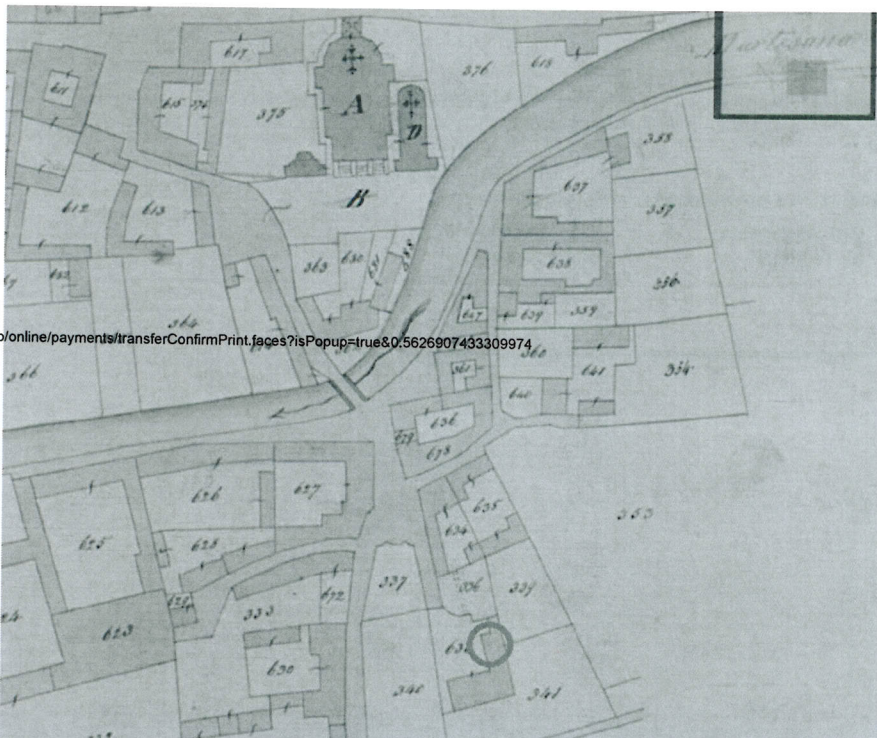
TIPO
BONIFICO

UniCredit

La disposizione è visibile nella lista Bonifici contrassegnata con tipo "SEPA". La contabile sarà visibile nella sezione Documenti OnLine> Archivio documenti, tra i documenti denominati Bonifici Sepa.



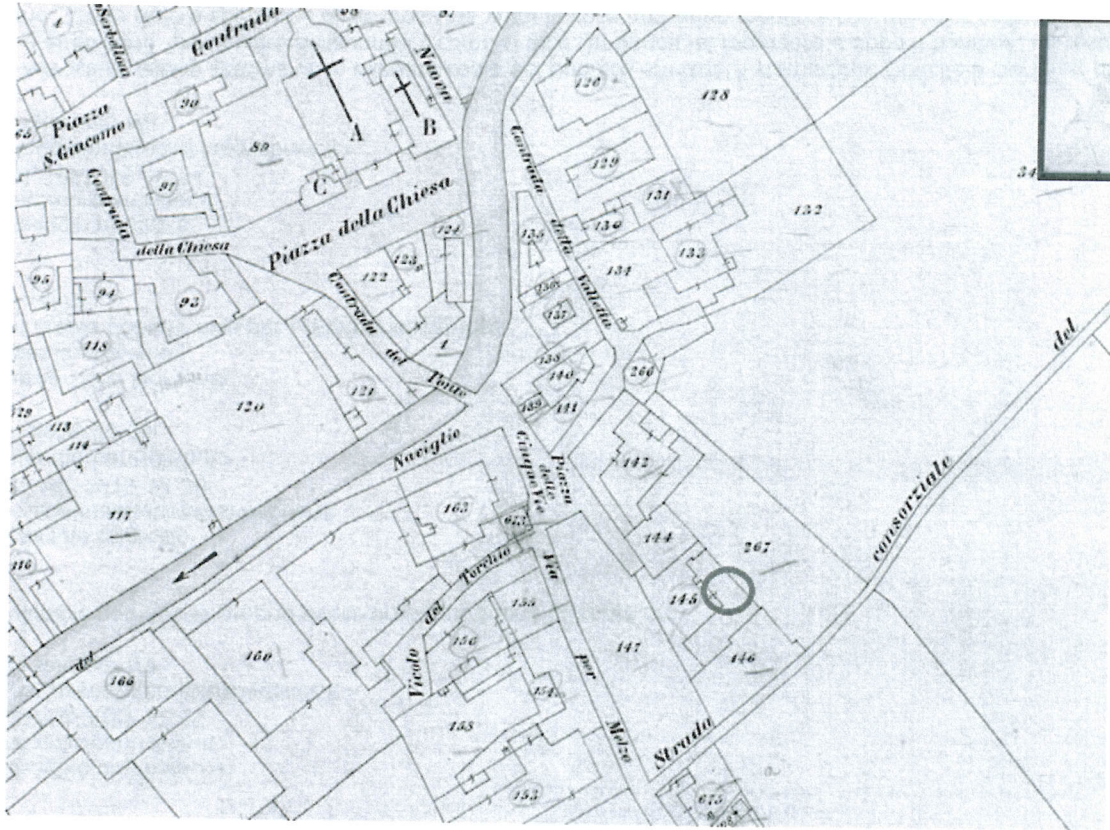
Il primo nucleo dell'originario fabbricato a corte in cui è ubicato l'alloggio pignorato era già presente nella mappa del Catasto Lombardo Veneto del 1855/57:



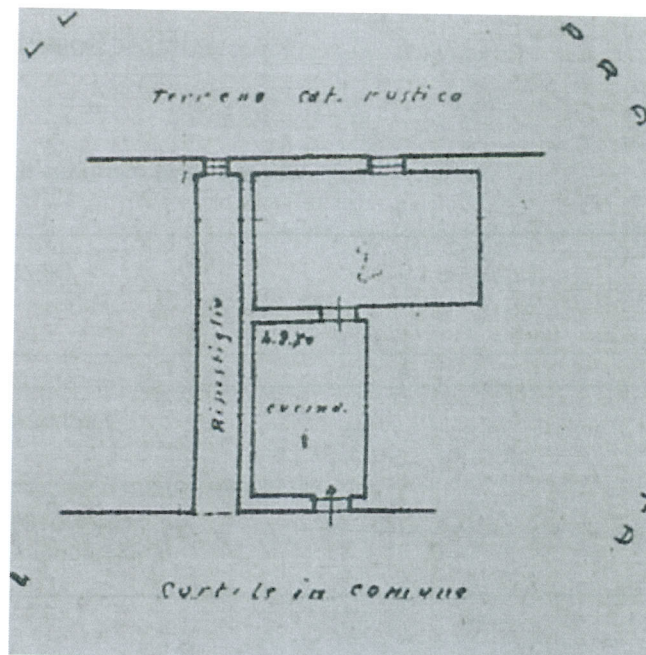
<https://online-smallbusiness.unicredit.it/ibx/web/online/payments/transferConfirmPrint.faces?isPopup=true&O.5626907433309974>

2/2

Nella mappa d'impianto del Nuovo Catasto Terreni risalente al 1897/1902 l'ala del fabbricato era già completamente rappresentata.



Al 10-10-1939 la Catasto Fabbricati l'alloggio in esame risultava con la seguente consistenza:



Attualmente l'alloggio ha accesso da un passaggio comune (ex ripostiglio dell'immagine che precede) ed è composto da un unico locale ingresso/soggiorno/cucina con piccolo disimpegno dotato di gradino di circa cm. 18, un servizio igienico ed una camera.

Come sopra detto che gran parte della superficie delle pareti è coperta da pannelli di truciolare/compensato per cui non si può riferire sullo stato delle stesse.

I materiali di finitura dell'alloggio sono in gran parte scadenti ed inadeguati all'utilizzo in igiene ed in sicurezza oltrechè con altezza inferiore a quella regolamentare, essendo pari a circa ml. 2,40/2,30 anziché ml. 2,70:

Sono presenti radiatori in alluminio con caldaia murale a gas.

Si demanda alla visione della documentazione fotografica, a parere di chi scrive, più che esaustiva sul punto.

Gli spazi comuni del complesso, ancorchè anch'essi con finiture di tipo economico sono tenuti in buone condizioni di manutenzione.

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 39,00.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Imprecisabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo – non verificata funzionalità
Stato impianto	Scadente
Epoca di realizzazione/adequamento	Imprecisabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO.
--	-----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonchè dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Il solaio, non accessibile, è stata quantificata scalimetricamente dalla planimetria catastale ed è stato calcolato al 25%. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento	Mq.	38,60	1,00	38,60
Spazi condominiali a forfait 2% su sup. commerciale alloggio	Mq.	0,77	1,00	0,77
				39,38
				Arrotondamento mq. 39,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.600,00.=;

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano Terra composto da 2 locali e servizio igienico. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	39,00	€ 1.600,00	€ 62.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.400,00
Valore corpo			€ 62.400,00
Valore Accessori			€ 62.400,00
Valore complessivo intero			€ 62.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commercia- le ca</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano Terra composto da 2 locali e servizio igienico	Abitazione di tipo popolare – A/4	39,00	€ 62.400,00	€ 62.400,00

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%)	€ 3.120,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale di massima ed a forfait	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia ed opere edilizie eventuali di massima ed a forfait	€ 3.120,00
Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 700,00.=	

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.060,00
Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato:	€ 37.800,00
Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato:	€ 54.000,00

Data generazione:
22-9-2018L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone**ALLEGATI 1a PARTE**

- a)1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi
nonché delle iscrizioni ipotecarie pag. 1
- a) 2 Ispezioni ipotecarie telematiche per IMMOBILE effettuate dalla scrivente
con stampa delle note ventennali pag. 3
- a)3 Relazione notarile in atti pag. 14