
TRIBUNALE DI MILANO
III^ ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. **003961/13**

Giudice Dr. **ssa Francesca Romana Bisegna**
Custode Giudiziario **SIVAG s.p.a.**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Franco Nespolo
iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 13944
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al N. 9610
C.F. NSP FNCS7825B514M- P.Iva 09374800150
con studio in Parabiago (Milano) Via san Giuseppe 22
telefono: 0331/1976054
cellulare: 3355923545 fax: 0331/1976054
email: franco.nespolo@inwind.it

INDICE

- **PREMESSE**
- 1. **IDENTIFICAZIONE DEI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 2. **DESCRIZIONE SOMMARIA**
- 3. **STATO DI POSSESSO**
- 4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 7. **PRATICHE EDILIZIE**
- 8. **CERTIFICAZIONI**
- 9. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

* * * *

PREMESSE

La presente relazione, redatta a seguito dell' aggiornamento della posizione catastale degli immobili oggetto di stima, fatto eseguire dallo scrivente su autorizzazione del giudice al fine di avere una univoca e certa consistenza delle due unità costituenti i due lotti da porsi in vendita, sostituisce integralmente la precedente relazione di stima depositata in data 28/04/2015.

- **LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso commerciale (ristorante) sito in Milano località Figino Via Fratelli Morelli 11.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 163 mappale 187 subalterno 1, categoria C/1, classe 10, Piano T – S1, sup. catastale 159 mq. - rendita: € 4.385,03.

Confini partendo da Nord in senso orario: via Morelli, corridoio comune, area pertinenziale ad altra unità, proprietà di terzi, salvo errori e come meglio in fatto

Occupato da soc. [REDACTED] - C.F. 10798880158 in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di L. 25.000.000 stipulato in data 02/02/1998 con prossima scadenza al 01/02/2016. Registrato a Milano in data 12/02/1998 ai nn. 33676 serie 3A. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 177.093,74

Valore dell'immobile occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 159.384,37

• **LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Milano località Figino Via Fratelli Morelli 11.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 163 mappale 187 subalterno 701, categoria A/3, classe 3, Piano T-1, composto da vani 6 vani, - rendita: € 945,12.

Coerenze da nord in senso orario:

- **dell' appartamento:** Via Morelli, proprietà di terzi, parti comuni, area pertinenziale di proprietà, proprietà di terzi, salvo errori e come meglio in fatto
- **dell' area pertinenziale:** parti comuni, proprietà di terzi, unità al sub 1, salvo errori e come meglio in fatto

Occupato da [REDACTED] e dalla sua famiglia con contratto di locazione verbale e quindi l' occupazione è da considerarsi senza alcun titolo

Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.030,38

Valore dell'immobile occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.127,34

**Beni in Milano (Milano) Via Fratelli Morelli 11
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso commerciale (ristorante) sito in Milano località Figino Via Fratelli Morelli 11.

Composto da unità commerciale ad uso ristorante sita al piano terreno in un edificio di due piani fuori terra edificato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso; costituita da ampio ingresso con parete mobile che separa dalla zona ove è collocato il forno a legna per la cottura delle pizze, locale cucina, salone da pranzo per circa 40/45 coperti, servizi igienici oltre locali deposito al piano interrato.

I locali sono in discreto stato manutentivo, con pavimentazioni ceramiche e pareti con finitura in intonaco strollato per quanto riguarda la sala ingresso e sala pranzo, mentre nel locale cucina le pareti sono piastrellate; le finestre che prospettano sul cortile interno (pertinenziale ad altra unità) sono in legno monovetro in discrete condizioni manutentive mentre i rimanenti serramenti sono in ferro o alluminio, anch' essi con specchiature monovetro.

L' immobile è dotato di due servizi igienici al servizio del pubblico ed è privo di servizi igienici e spogliatoio per il personale; i servizi igienici presenti non sono conformi a quanto previsto dalla L. 13/89 relativa all' abbattimento delle barriere architettoniche sia per quanto riguarda le dimensioni degli stessi sia per quanto riguarda la tipologia dei sanitari, ove in uno dei due è presente un water e nell' altro vi è una turca, mentre nel piccolo disimpegno è presente un lavandino.

I locali al piano cantinato, con pavimentazione in battuto di cemento, hanno un' altezza di circa 180 cm, con plafone e parte delle pareti prive di intonaco, mentre la scala d' accesso è in cemento.

Il riscaldamento dell' unità viene fornito da una caldaia collocata sulla parete esterna dell' immobile per accedere alla quale è necessario immergersi nell' area esterna di pertinenza dell' appartamento sito al piano primo (lotto 2). Tale caldaia viene utilizzata attualmente quale impianto centralizzato al servizio anche dell' appartamento sito al piano sovrastante.

Nel locale sala ed ingresso sono presenti degli aerotermi non funzionanti in quanto guasti.

L' immobile necessita di interventi di adeguamento sia per quanto riguarda gli impianti sia per quanto riguarda le norme igienico-sanitarie.

L' unità, posta al piano terreno ed interrato sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq **169,50**;

Identificato al catasto fabbricati: foglio 163 mappale 187 subalterno 1, categoria C/1, classe 10, Piano T-S1 – sup. catastale 159 mq, rendita: € 4.305,83.

Confini partendo da Nord in senso orario: via Morelli, corridoio comune, area pertinenziale ad altra unità, proprietà di terzi, salvo errori e come meglio in fatto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana residenziale/agricola (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: asilo nido (insufficiente), biblioteca (insufficiente), campo da tennis (insufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (insufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), palazzetto dello sport (insufficiente), piscina (insufficiente), polizia (insufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), spazi verdi (buono), stadio (buono), supermercato (sufficiente), teatro (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (insufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono Milano centro e Rho.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (40), autobus (0,1), autostrada (4), tangenziale (2,3), ferrovia (8), metropolitana (3,5), tram (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da soc. [REDACTED] - C.F. 10798880158 in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di L. 25.000.000 stipulato in data 02/02/1998 con prossima scadenza al 01/02/2016. Registrato a Milano in data 12/02/1998 ai nn. 33676 serie 3A. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Si precisa che il contratto di locazione riporta come locatori i sigg. [REDACTED], precedenti proprietari dell'immobile e che successivamente all'acquisto da parte degli esecutati non è stata effettuata la voltura del contratto a loro favore: si precisa che il sig. [REDACTED] è altresì il legale rappresentante della società conduttrice.

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:* Si precisa che l'unità oggetto di stima non ha alcun diritto sull'area interna che risulta essere pertinenza dell'appartamento di cui al

lotto 2, fermo restando la costituzione di alcune "servitù per destinazione del padre di famiglia" conseguenti al differenziamento delle due proprietà dovute alla vendita delle due unità a soggetti diversi quali servitù di veduta sull' area cortilizia, possibilità di accedere all' area per le manutenzioni degli impianti ivi siti, della canna fumaria, ecc..

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Milano 1 in data 09/01/2003 ai nn. 1404/275
importo ipoteca: € 740.000,00

Iscrizione legale (Attiva) a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Milano 1 in data 25/09/2007 ai nn. 73478/16962
importo ipoteca: € 129.438,20
Riferito limitatamente alla quota di 1/2 in capo al sig. Eraky Rizk

Iscrizione legale (Attiva) a favore [REDACTED], con atto iscritto a Milano 1 in data 11/05/2010 ai nn. 27210/5867
importo ipoteca: € 83.419,32
Riferito limitatamente alla quota di 1/2 in capo alla sig.ra Ibrahim Howida

Iscrizione legale (Attiva) a favore [REDACTED], con atto iscritto a Milano 1 in data 08/11/2012 ai nn. 56257/8332
importo ipoteca: € 259.327,68
Riferito limitatamente alla quota di 1/2 in capo al sig. Eraky Rizk

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da precetto notificato in data 29/09/2013 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] con atto trascritto a Milano 1 in data 21/01/2014 ai nn. 2380/1797

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: da quanto risulta dall' atto di provenienza l' immobile risulta essere stato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non risulta vi siano state modifiche necessitanti di provvedimento autorizzativo.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso gli Uffici Catastali senza trovare copia della scheda dell' immobile così come da visura effettuata presso l' Agenzia delle

Entrate; tale ricerca è risultata infruttuosa anche in Conservatoria ove lo scrivente ha esaminato sia l'atto di provenienza sia l'atto precedente redatto nell'anno 1956 ed ha riscontrato l'assenza di alcuna scheda catastale ad essi allegata; stessa situazione è stata riscontrata per quanto riguarda l'unità al lotto 2.

Non essendovi la scheda catastale dell'immobile, al fine di evitare possibile contestazioni su ciò che risulta essere di proprietà dell'unità adibita a ristorante (C1) e di proprietà del l'appartamento (A3) lo scrivente, ai fini di una migliore e più precisa identificazione del bene ha provveduto, previa autorizzazione del Giudice, a far aggiornare la posizione catastale delle due unità mediante procedura DOCS, a seguito della quale, mentre l'appartamento, precedentemente individuato al 2 è stata attribuito il nuovo subalterno 701, l'unità adibita ha ristorante ha mantenuto la precedente identificazione catastale (sub 1);

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sino ad ora non è stata effettuata alcuna ripartizione delle spese comuni in quanto l'intero edificio risulta essere di proprietà degli esecutati; in futuro saranno da ripartirsi tra le due unità ivi site i costi relativi alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle parti comuni, nonché dell'acqua potabile ed in generale quelli dei servizi comuni.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sarà onere dell'acquirente provvedere al distacco dall'impianto delle tubazioni al servizio dell'appartamento sovrastante con le relative modifiche dell'impianto.

Deve precisarsi che l'unità è da considerarsi comproprietaria con l'appartamento sito al piano primo delle parti comuni dell'immobile, e tra queste dell'ingresso pedonale e della scala d'accesso che porta al piano superiore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ nato a El Dakahlia (Egitto) il 18/01/1953 C.F. LRK RZK 53B18 Z336D e ██████████ nata a El Dakahlia (Egitto) il 7/03/1957 C.F. BRH HWD 57C47 Z336G, coniugati in regime di separazione dei beni, così come riportato sull'atto di acquisto proprietario dal 11/12/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Orazio di Giovanni Notaio in Lodi in data 11/12/2002 ai nn. 227981 rep. trascritto a Milano 1 in data 09/01/2003 ai nn. 1403/1022

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ nato a Trenno il 26 aprile 192 e ██████████ nata a Milano il 17 settembre 1915 proprietario da data antecedente il ventennio al 11/12/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Aldo Ferrari notaio in Milano in data 21/05/1956 ai nn. 13753 rep. registrato a Milano in data 08/06/1956 ai nn. 741558 vol. 5339 trascritto a Milano 1 in data 27/06/1956 ai nn. 25642/21607

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato precedentemente al 1 settembre 1967 sul quale successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi necessitanti di titolo abilitativo così come risulta dall'atto di provenienza

Descrizione **negozio (ristorante)** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità ad uso commerciale (ristorante) sito in Milano località Figino Via Fratelli Morelli 11.

Composto da unità commerciale ad uso ristorante sita in un edificio di due piani fuori terra, costituita da ampio ingresso con parete mobile che separa dalla zona ove è collocato il forno a legna per la cottura delle pizze, locale cucina, salone da pranzo per circa 40 coperti, servizi igienici oltre locali deposito al piano interrato.

I locali sono in discreto stato manutentivo, con pavimentazioni ceramiche e pareti con finitura in intonaco strollato per quanto riguarda la sala ingresso e sala pranzo, mentre le pareti del locale cucina, di non ampia metratura, sono piastrellate; le finestre che prospettano sul cortile interno (pertinenziale ad altra unità) sono in legno monovetro in discrete condizioni manutentive mentre i rimamenti sono in ferro o alluminio, anch' essi con specchiature monovetro.

L' immobile è dotato di due servizi igienici al servizio del pubblico ed è privo di servizi igienici per il personale; i servizi igienici presenti non sono conformi a quanto previsto dalla L. 13/89 relativa all' abbattimento delle barriere architettoniche sia per quanto riguarda le dimensioni degli stessi sia per quanto riguarda la tipologia dei sanitari ove in uno dei due è presente un water e nell' altro vi è una turca, mentre nel piccolo disimpegno è presente un lavandino.

I locali al piano cantinato, con pavimentazione in battuto di cemento, hanno un' altezza di circa 180 cm, con plafone e parte delle pareti prive di intonaco, mentre la scala d' accesso è in cemento.

Il riscaldamento dell' unità viene fornito da una caldaia collocata sulla parete esterna dell' immobile per accedere alla quale è necessario accedere nell' area esterna di pertinenza dell' appartamento sito al piano primo (non appartenente al presente lotto). Tale caldaia viene utilizzata attualmente quale impianto centralizzato al servizio anche dell' appartamento sito al piano sovrastante.

Nel locale sala ed ingresso sono presenti degli aerotermini non funzionanti in quanto guasti.

L' immobile necessita di interventi di adeguamento sia per quanto riguarda gli impianti, sia per quanto riguarda l' adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

L' unità, posta al piano terreno ed interrato sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq 169,50.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 163 mappale 187 subalterno 1, categoria C/1, classe 10, Piano T – S1, sup. catastale 159 mq, - rendita: € 4.385,03.

Confini partendo da Nord in senso orario: via Morelli, corridoio comune, area pertinenziale ad altra unità, proprietà di terzi, salvo errori e come meglio in fatto

L'edificio è stato costruito presumibilmente all' inizio del secolo scorso e ristrutturato circa 50/60 anni orsono.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 380 cm al piano terreno e circa

180 cm al piano interrato.

Destinazione	Parametro	Val. reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv.
piano terreno	Sup. reale lorda	151,90	1,00	151,90
depositi al piano interrato	Sup. reale lorda	176,00	0,10	17,60
	Sup. reale lorda	327,90		169,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: graniglia di cemento, ubicazione: interna, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente e fissi o vasistas, materiale: ferro o alluminio, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: servizi igienici, materiale: piastrelle, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: discrete.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: discrete, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discreto, conformità: non a norma.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete, conformità: da collaudare.

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Note: si precisa che l' acquirente dovrà farsi onere del distacco dell' impianto dalle tubazioni al servizio dell' appartamento al piano sovrastante

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

L' unità non era fornita della certificazione energetica di cui al D. L.vo 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009, che lo scrivente quale Tecnico Certificatore della Regione Lombardia ha provveduto a redigere ed a produrre in allegato; l' attestazione individua l' unità in oggetto in **Classe Energetica G**;

8.2 Certificazione Impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l' involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell' immobile, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione. I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell' unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all' unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell' immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all' importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell' immobile. Si dovrà tenere conto se l' unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se (qualora a destinazione residenziale) in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì la localizzazione e la destinazione d' uso, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare la tipologia dei servizi e degli spazi accessori, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuali parcheggi pertinenziali o comunque spazi di parcheggio nelle vicinanze. Le superfici dell' unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in loco, conseguentemente le superfici considerate per la stima sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si considererà, se reperito, il valore di mercato per unità commerciali di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con immobili di analoga destinazione recentemente trattati nella stessa zona o in zone aventi caratteristiche similari da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell' unità, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l' immobile e le sue pertinenze l' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120 gg dall' emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi presso Pubblici Uffici prima dell' acquisto

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I, ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino OMI, listino Tecnocasa, Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate, motori di ricerca internet, primarie agenzie immobiliari della zona.

9.3. Valutazione corpi

A. negozio (ristorante)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Si precisa che per la determinazione del prezzo unitario si è considerata anche la localizzazione periferica dell' unità, la tipologia di servizio offerta dall' attività di ristorazione (di livello medio/basso) ed il limitato numero di potenziali clienti derivante da una zona popolare sita al di fuori del contesto urbano.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup.equiv	Valore unitario	valore complessivo
piano terreno	151,90	€ 1.250,00	€ 189.874,99
depositi al piano interrato	17,60	€ 1.250,00	€ 22.000,00
	169,50		€ 211.874,99

- Valore corpo:	€ 211.874,99
- Valore complessivo intero:	€ 211.874,99
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 211.874,99

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda	Val. intero medio pond.	Val. diritto e quota
A	negozio (ristorante)	169,50	€ 211.874,99	€ 211.874,99

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 31.781,25**

Riduzione monetaria: modifiche impianto riscaldamento **€ 3.000,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (se le nuove schede verranno redatte prima della vendita): **€ 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 177.093,74**

Valore dell'immobile occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 159.384,37**

**Beni in Milano (Milano) Via Fratelli Morelli 11
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Milano località Figino Via Fratelli Morelli 11.

Composto da appartamento sito in un piccolo complesso immobiliare di due piani fuori terra. Al piano terreno trovasi il ristorante di cui al lotto 1 ed al piano primo l' unità oggetto della presente stima alla quale si accede dalla pubblica via attraverso un ingresso comune e successivamente dalla scala interna.

L' appartamento, in mediocri condizioni generali, è costituito da 6 locali oltre bagno, balcone, un ampio terrazzo ed un' area pertinenziale al piano terreno; le pavimentazioni dei locali sono in graniglia di cemento mentre le pareti, sulle quali sono presenti varie alonature dovute a condensa e/o umidità, sono finite ad intonaco civile.

Gli infissi sono in legno con specchiature monovetro e sono dotati di tapparelle in legno, il tutto in pessimo stato manutentivo. Le porte interne, di vecchia fattura, sono in legno tamburato tinteggiate bianco con specchiatura centrale e necessitano di vari interventi di manutenzione.

Il bagno, con piastrelle di più recente fattura, si trova in discrete condizioni ed è dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di colore bianco in discrete condizioni. L' acqua calda viene fornita da uno scaldacqua a gas (non a norma) collocato nel locale cucina, mentre attualmente riscaldamento viene fornito da una caldaia che serve anche il ristorante al piano inferiore.

L' unità, dotata di termosifoni in ghisa, verrà valutata come priva di impianto termico in quanto la caldaia ora presente rimarrà al solo servizio dell' unità ristorante, mentre l' acquirente dell' unità oggetto della presente stima dovrà farsi onere di dotare l' impianto di una nuova caldaia e di effettuare tutte le ulteriori modifiche dell' impianto termico, qualora necessarie, per renderlo funzionante autonomo.

Posto al piano primo, con area pertinenziale al p.t., sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq **139**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 163 mappale 187 subalterno 701, categoria A/3, classe 5, Piano T-1, composto da vani 6 vani, - rendita: € 945,12.

Coerenze da nord in senso orario:

- **dell' appartamento:** Via Morelli, proprietà di terzi, parti comuni, area pertinenziale di proprietà, proprietà di terzi, salvo errori e come meglio in fatto
- **dell' area pertinenziale:** parti comuni, proprietà di terzi, unità al sub 1, salvo errori e come meglio in fatto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana residenziale/agricola (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: asilo nido (insufficiente), biblioteca (insufficiente), campo da tennis (insufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (insufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), palazzetto dello sport (insufficiente), piscina (insufficiente), polizia (insufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), spazi verdi (buono), stadio (buono), supermercato (sufficiente), teatro (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (insufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono Milano centro, Rho.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (40), autobus (0,1), autostrada (4), tangenziale (2,3), ferrovia (8), metropolitana (3,5), tram (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e dalla sua famiglia con contratto di locazione verbale e quindi l'occupazione è da considerarsi senza alcun titolo.

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:*

Si precisa che sull' area cortilizia, pertinenza dell' appartamento di cui alla presente stima, si costituiranno alcune "servitù per destinazione del padre di famiglia" per effetto della vendita a due diversi soggetti dell' appartamento oggetto della presente stima e del ristorante di cui al lotto 1, quali servitù di veduta sull' area cortilizia, possibilità di accedere all' area per le manutenzioni degli impianti ivi siti, della canna fumaria, ecc..

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Milano 1 in data 09/01/2003 ai nn. 1404/275
importo ipoteca: € 740.000,00

Iscrizione legale (Attiva) a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Milano 1 in data 25/09/2007 ai nn. 73478/16962
importo ipoteca: € 129.438,20
Riferito limitatamente alla quota di 1/2 in capo al sig. Eraky Rizk

Iscrizione legale (Attiva) a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Milano 1 in data 11/05/2010 ai nn. 27210/5867
importo ipoteca: € 83.419,32
Riferito limitatamente alla quota di 1/2 in capo alla sig.ra Ibrahim Howida

Iscrizione legale (Attiva) a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Milano 1 in data 08/11/2012 ai nn. 56257/8332
importo ipoteca: € 259.327,68
Riferito limitatamente alla quota di 1/2 in capo al sig. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da precetto notificato in data 29/09/2013 a favore di [REDACTED]
Howida con atto trascritto a Milano 1 in data 21/01/2014 ai nn. 2380/1797

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale:

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso gli Uffici Catastali senza trovare copia della scheda dell' immobile così come da visura effettuata all' Agenzia delle Entrate; tale ricerca è risultata infruttuosa anche in Conservatoria ove lo scrivente ha esaminato sia l' atto di provenienza sia l' atto precedente redatto nell' anno 1956 verificando l' assenza dell' allegazione di tale documento; stessa situazione è stata riscontrata per quanto riguarda l' unità al lotto 1.

Non essendovi la scheda catastale dell' immobile, al fine di evitare possibile contestazioni su ciò che risulta essere di proprietà dell' unità adibita a ristorante (C1) e di proprietà del l' appartamento (A3) lo scrivente, ai fini di una migliore e più precisa identificazione del bene ha provveduto, previa autorizzazione

del Giudice, a far aggiornare la posizione catastale delle due unità mediante procedura DOCFA, a seguito della quale, mentre l' appartamento, precedentemente individuato al 2 è stata attribuito il nuovo subalterno 701, l' unità adibita ha ristorante ha mantenuto la precedente identificazione catastale (sub 1);

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sino ad ora non è stata effettuata alcuna ripartizione delle spese comuni in quanto l' intero edificio risulta essere di proprietà degli esecutati; in futuro saranno da ripartirsi tra le due unità ivi site i costi relativi alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle parti comuni, nonché dell' acqua potabile.

L' unità è stata valutata come priva di impianto termico e sarà onere dell' acquirente provvedere a fornire l' unità di una nuova caldaia per il riscaldamento (con relativa canna fumaria, ecc.) ed ad effettuare le eventuali relative modifiche dell' impianto per rendelo funzionamente indipendente.

Deve precisarsi che l' unità è da considerarsi comproprietaria con l' unità ad uso ristorante sito al piano terreno delle parti comuni dell' immobile, e tra queste dell' ingresso pedonale e della scala d' accesso che porta al piano primo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ nato a El Dakahlia (Egitto) il 18/01/1953 C.F. LRK RZK 53B18 Z336D e ██████████ nata a El Dakahlia (Egitto) il 7/03/1957 C.F. BRH HWD 57C47 Z336G, coniugati in regime di separazione dei beni, così come riportato sull' atto di acquisto proprietario dal 11/12/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Orazio di Giovanni Notaio in Lodi in data 11/12/2002 ai nn. 227981 rep. trascritto a Milano 1 in data 09/01/2003 ai nn. 1403/1022

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ nato a Trenno il 26 aprile 192 e ██████████ nata a Milano il 17 settembre 1915 proprietario da data antecedente il ventennio al 11/12/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Aldo Ferrari notaio in Milano in data 21/05/1956 ai nn. 13753 rep. registrato a Milano in data 08/06/1956 ai nn. 741558 vol. 5339 trascritto a Milano 1 in data 27/06/1956 ai nn. 25642/21607

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato antecedentemente al 1 settembre 1967sul quale successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi necessitanti di titolo abilitativo così come risultante dall' atto di provenienza

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Milano località Figino Via Fratelli Morelli 11.

Composto da appartamento sito in un piccolo complesso immobiliare di due piani fuori terra. Al piano terreno trovasi il ristorante di cui al lotto 1 ed al piano primo l' unità oggetto della presente stima alla quale si accede dalla pubblica via attraverso un ingresso comune e successivamente dalla scala interna.

L' appartamento, in mediocri condizioni generali, è costituito da 6 locali oltre bagno, balcone, un ampio terrazzo ed un' area pertinenziale al piano terreno; le pavimentazioni sono in graniglia di cemento e le pareti, sulle quali sono presenti varie alonature dovute a condensa e/o umidità sono finite ad intonaco.

Gli infissi sono in legno con specchiature monovetro e sono dati di tapparelle in legno, il tutto in pessimo stato manutentivo. Le porte interne, di vecchia fattura, sono in legno tamburato tinteggiate bianco, con specchiatura centrale necessitano di vari interventi di manutenzione.

Il bagno, con piastrelle di più recente fattura, si trova in discrete condizioni ed è dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di colore bianco in discrete condizioni. L' acqua calda viene fornita da uno scaldacqua a gas (non a norma) collocato nel locale cucina, mentre attualmente riscaldamento viene fornito da una caldaia che serve anche il ristorante al piano inferiore.

L' unità, dotata di termosifoni in ghisa, verrà valutata come priva di impianto termico in quanto la caldaia rimarrà al servizio dell' unità ristorante, mentre l' acquirente dell' unità oggetto della presente stima dovrà farsi onere di dotare l' impianto di una nuova caldaia e di effettuare tutte le ulteriori modifiche dell' impianto termico, qualora necessarie, per renderlo funzionante autonomo.

Posto al piano primo, con area pertinenziale al p.t., sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq **139**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 163 mappale 187 subalterno 701, categoria A/3, classe 3, Piano T – 1, composto da vari 6 vani, - rendita: € 945,12.

Coerenze da nord in senso orario:

- **dell' appartamento:** Via Morelli, proprietà di terzi, parti comuni, area pertinenziale di proprietà, proprietà di terzi, salvo errori e come meglio in fatto
- **dell' area pertinenziale:** parti comuni, proprietà di terzi, unità al sub 1, salvo errori e come meglio in fatto

L'edificio è stato costruito presumibilmente all' inizio del secolo scorso e ristrutturato circa 50/60 anni orsono.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 300 cm

Destinazione	Parametro	Val.reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv.
appartamento	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
balcone	Sup. reale lorda	5,70	0,35	1,99
terrazzo	Sup. reale lorda	48,00	0,20	9,60
cortile	Sup. reale lorda	123,00	0,10	12,30
	Sup. reale lorda	291,70		138,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: graniglia di cemento, ubicazione: interna, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente e fissi o vasistas, materiale: ferro o alluminio, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: discrete.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: discrete, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discreto, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Note: si precisa che la caldaia attualmente anche al servizio dell' unità verrà distaccata e l' acquirente dovrà installare una nuova caldaia e relativa canna fumaria nonché effettuare tutti gli interventi necessari a rendere funzionalmente autonomo l' impianto di riscaldamento.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

L' unità non era fornita della certificazione energetica di cui al D. L.vo 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009, che lo scrivente quale Tecnico Certificatore della Regione Lombardia ha provveduto a redigere ed a produrre in allegato; l' attestazione individua l' unità in oggetto in **Classe Energetica G**;

8.2 Certificazione Impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un' ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l' involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell' immobile, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione. I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell' unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all' unità principale.

Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.

Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo. Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I, ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino OMI, listino Tecnocasa, Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, motori di ricerca internet, primarie agenzie immobiliari della zona.

9.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup. equiv.	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	115,00	€ 500,00	€ 57.500,00
balcone	1,99	€ 500,00	€ 997,50
terrazzo	9,60	€ 500,00	€ 4.800,00
cortile	12,30	€ 500,00	€ 6.150,00
	138,90		€ 69.447,50

- Valore corpo:	€ 69.447,50
- Valore complessivo intero:	€ 69.447,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 69.447,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda	Val. intero medio Pond.	Valore diritto e quota
A	appartamento	138,90	€ 69.447,50	€ 69.447,50

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **€ 10.417,13**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (se le nuove schede verranno redatte prima della vendita): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 59.030,38**

Valore dell'immobile occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 53.127,34**

Milano, 26/05/2017

il perito
Ing. Franco Nespolo

SI ALLEGA:

per LOTTO 1

- A.* Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze ed elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- B.* Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
- C.* Visura Catasto scheda non reperibile;
- D.* Planimetrie unità al sub 1;
- E.* Attestato di Prestazione Energetica;
- F.* Atto di provenienza;
- G.* Contratto di locazione;
- H.* Comunicazioni con ricevute di invio perizia;
- I.* Nuova scheda catastale sub 1 e relativo DOCFA.

Per LOTTO 2

- A.* Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze ed elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- B.* Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
- C.* Visura Catasto scheda non reperibile;
- D.* Planimetria unità al sub 2 (ora sub 701);
- E.* Attestato di Prestazione Energetica;
- F.* Atto di provenienza;
- G.* Certificati di residenza occupanti ed esecutati;
- H.* Comunicazioni con ricevute di invio perizia.
- I.* Nuova scheda catastale sub 701 (già sub 2) e relativo DOCFA;