
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. Rep. **399 /2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26-02-2019 ore 9:40**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: via Aldo Moro 25 Melzo (MI) 2006 e via Aldo Moro 29 Melzo

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico e C/6 Box auto.

Dati Catastali: foglio 4, particella 416, subalterno 26

foglio 4, particella 416, subalterno 7

2 **Stato di possesso**

Bene: via Aldo Moro 25 e 29 Melzo (MI) 20066 **Possesso:** libero.

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

Bene: via Aldo Moro 25 e 29 Melzo (MI) 20066

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: via Aldo Moro 25 e 29 Melzo (MI) 20066

Creditori Iscritti: UniCredit Banca spa – Equitalia Esatri spa – Banca Popolare Commercio e

5. Industria spa – Condominio IV CASA Melzo – Equitalia Nord spa.

Comproprietari

Beni: via Aldo Moro 25 e 29 Melzo (MI) 20066

Comproprietari: Comune di Melzo.

6. **Misure Penali**

Beni: via Aldo Moro 25 e 29 Melzo (MI) 20066

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Aldo Moro 25 e 29 Melzo (MI) 20066

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo Bene:** via Aldo Moro 25 e 29 Melzo (MI) 20066

Prezzo da libero: € 173.500,00



Beni in via Aldo Moro 25 e 29 -- Melzo (MI) 20066
EDIFICIO 4 appartamento con cantina e box auto

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

FALCONE Maria Giulia - FLMG165A60G012V

Proprietà superficaria per [REDACTED]

[REDACTED]
Proprietà superficaria per [REDACTED]

Eventuali comproprietari: COMUNE DI MELZO 00795710151
Proprietà per l'area 1/1

Il rogito precisa che la proprietà superficaria ha la durata di anni 90 a partire dal 3 marzo 1988.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

FALCONE Maria Giulia - POTENZA IL 00/01/1965 - FLMG165A60G012V

Proprietà superficaria per [REDACTED]

[REDACTED]
Proprietà superficaria per [REDACTED]

Eventuali comproprietari: COMUNE DI MELZO 00795710151 Proprietà per l'area 1/1

*

APPARTAMENTO Dati: Comune di Melzo - via Aldo Moro n. 25 - piano 1/T -

foglio 4, mapp. 416, sub. 26, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie mq. 87-91 – rendita Euro 573,27.

COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 26059/1989).



BOX AUTO Dati: Comune di Melzo - via Aldo Moro n. 29 - piano T - foglio 4, mapp. 416, sub. 26, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq., superficie mq. 14, rendita Euro 63,63. COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 26059/1989).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

appartamento con cantina: MM di proprietà 15,102 --- MM ascensori 110,177

box auto: MM di proprietà 1,609

Millesimi di palazzina per spese in comune con civico 23-25-27:

appartamento m/m 50,336 - box m/m 5,364)

dati forniti dall'Amministrazione del Condominio. Il Tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario:

appartamento:

a nord parte comune, appartamento n. 46 al sub. 27, ascensore e vano scala comuni e ancora appartamento n. 46 al sub. 27; ad est ascensore e vano scala comuni e corsia comune di manovra; a sud appartamento n. 44 al sub. 33; ad ovest mappale 38, parte comune e vano scala comune.

cantina: a nord corridoio comune cantine da cui si accede e cantina n. 57 a parte del sub. 30; ad est box n. 57 al sub. 8; a sud cantina n. 44 a parte del sub. 33; ad ovest parte comune.

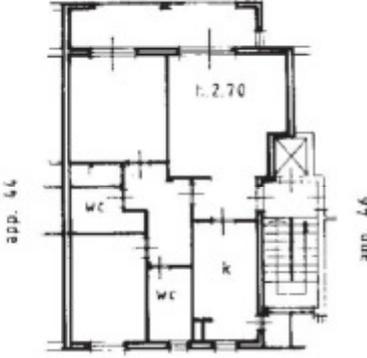
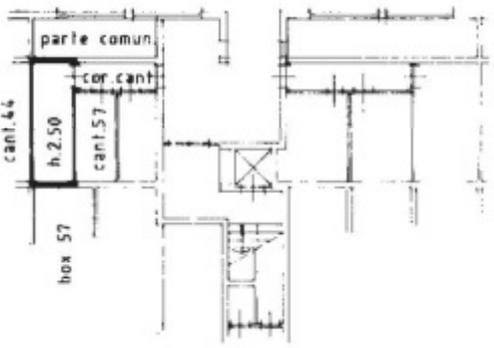
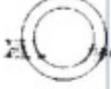
box auto: a nord box n. 57 al sub.8; ad est corsia di manovra; a sud box n. 50 al sub.6; ad ovest cantina n. 44 a parte del sub. 33.

Note sulla conformità catastale:

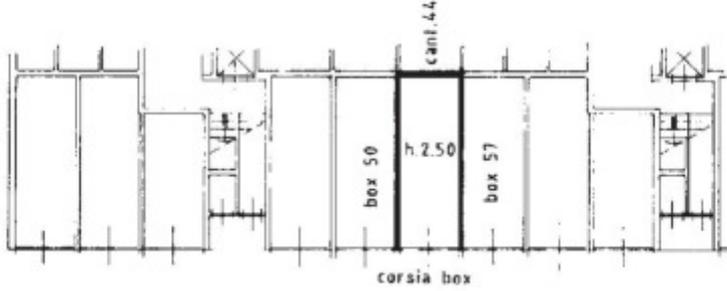
Le unità immobiliari – appartamento con cantina e box auto - come verificate in sede di sopralluogo, sono risultate conformi alle planimetrie catastali presentate nell'anno 1989 e presenti in banca dati. Come da allegati.



Data presentazione: 20/09/1989 - Data: 25/10/2019 - n. T205871 - Richiedente: MNIMGR56866F205N

MODULARIO 7. 12. 1984 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEL TERRENO CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 1-4-1909 n. 652)	MOD. 88 - (C.F.U.) LIRE 250
Planimetria di u.t.u. in Comune di MELZO via ALDO MORO		CIV. 25
mapp. 38		
		
ED. 4 SCALA B PIANO 1° APP. 45		
corsia box		
		
PIANO TERRA CANTINA 45		
ORIENTAMENTO		
		
SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultimi piani in scala <input type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Completata dal GEOM. CISLASHI MARIO (nome, cognome e nome)		Catastro dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2019 - Comune di MELZO (F119) - < Foglio: 4 - Fabricella: 416 - Subalterno: 26 > VIA ALDO MORO n. 25 piano: 1-1° interno: 45.
Data presentazione: 20/09/1989 - Data: 25/10/2019 n. T205871 - Richiedente: MNIMGR56866F205N Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		20 SET 1989
data _____ Firma <i>Cislashi</i>		2059

Data presentazione: 20/09/1989 - Data: 25/10/2019 - n. T205874 - Richiedente: MNIMGR56866F205N

MODULARIO F. 29 (vec. 487)	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI CATASTO EDILIZIO URBANO (F. D. L. 13-4-1939 n. 852)	MOD. BN (CEU) IIRF 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di MELZO via ALDO MORO		CIV. 29
<p>ED. 4 PIANO TERRA BOX 45</p>  <p style="text-align: center;">corsia box</p>		
		Orientamento  SCALA Di 1: 2
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti		Riservato all'ufficio
Completata dal GEOM. CISLAGHI MARIO (Titolo, cognome e nome)		
Data presentazione: 20/09/1989 - Data: 25/10/2019 - n. T205874 - Richiedente: MNIMGR56866F205N Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)		26059 20 SET 1989
n. sub. _____ data _____ Firma <i>cegl</i>		

Carato dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2019 - Comune di MELZO (F119) - < Foglio: 4 - Particella: 416 - Subalterno: 7 >
 VIA ALDO MORO n. 29 piano: 1 interno: 45

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Melzo (MI) - zona periferica nord -- al confine con il comune di Pozzuolo Martesana.

Caratteristiche zona: normale – ai bordi del centro abitato, verso residui di zona agricola commista ad insediamenti industriali/commerciali.

Area urbanistica: residenziale e commerciale - parcheggi normali.

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

Principali collegamenti pubblici: – stazione FS di Melzo.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 21 novembre 2019, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario.

L'appartamento risulta parzialmente arredato, con effetti personali anche accatastati, attualmente con ogni evidenza non utilizzato; il tutto come meglio precisato nella Relazione del Custode.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto.

Il tutto come da allegati.

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 risultante dalle trascrizioni.

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

Nessuna risultante dalle trascrizioni



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Il complesso immobiliare di via Aldo Moro nn. 9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29 è stato edificato in base alla Convenzione con il Comune di Melzo a rogito notaio Enrico Lainati di Milano del 3 marzo 1988 rep. n. 89168 / 10918 – trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 31069 / 22696 in data 18 aprile 1988 tra il Comune di Melzo e la Società EDIL 2000 spa, alla quale è stato concesso il diritto di superficie sull'area.

Il testo della Convenzione, reperito nel fascicolo Ediolizio, è allegato alla presente Perizia.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 299.600,00 - Importo capitale: € 149.800,00 - Rogito Notaio [redacted] in data 13/11/2002 al n. rep. 228198/5902 -Iscritta a MI 2 in data 19/11/2002 ai nn.. 144992 / 33293.

- **Ipoteca legale** – a favore di [redacted] contro [redacted] - per la quota di 1/2 della proprietà del sub. 26 - Derivante da iscrizione a ruolo del 22-09-2010 n. rep. 15915/68 - Importo ipoteca: € 26.066,02 - Importo capitale: € 13.033,01 - Iscritta a MI 2 in data 27/09/2010 ai nn. 118364 / 27903.



- **Ipoteca giudiziale** – a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della
proprietà - Derivante da decreto ingiuntivo [REDACTED]

[REDACTED] importo ipoteca: € 60.000,00 - Importo capitale: € 44.754,00 -
Iscritta a MI 2 in data 13/04/2011 ai nn. 41248 / 8997.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- per la quota di 1/2 della proprietà - Derivante da decreto ingiuntivo [REDACTED]

[REDACTED] - Importo ipoteca: € 10.000,00 - Importo
capitale: € 6.819,56 - Iscritta a MI 2 in data 01/02/2013 nn. 10852 / 1484.

- **Ipoteca legale** – a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- per la quota di 1/2 della proprietà - Derivante da iscrizione a ruolo del

20/06/2013 n. rep. 3958/6813 - Importo ipoteca: € 53.921,38 - Importo
capitale: € 26.960,69 - Iscritta a MI 2 in data 08/07/2013 ai nn. 64169/11436.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** – a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà - Derivante
da verbale di pignoramento immobili – Tribunale di [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a MI 2 in data 15/02/2018 ai nn. 24110 / 22021

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna risultante.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La scrivente ha provveduto alla verifica della situazione ventennale, non riscontrando iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di cui alla certificazione notarile agli Atti.



4.3 Misure Penali:

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate verificate/effettuate dalla scrivente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.300,00 circa

L'Amministrazione condominiale ha informato che non sono in atto altre procedure e che non è costituito supercondominio.

Spese straordinarie: L'Amministrazione condominiale ha informato che è in corso un bilancio straordinario (con ultima rata a gennaio 2020) relativo a lavori già eseguiti (per adeguamento dell'impianto elettrico / rifacimento portoncino ingresso / rifacimento del portoncino d'accesso al tetto), per cui è stato chiesto un finanziamento.

La quota della ██████████: 1.180,00 (non pagati e compresi nel debito di seguito indicato)

Spese condominiali scadute ed insolute: € 10.750,00 circa (ordinarie e straordinarie)

Millesimi:

appartamento con cantina 15,102 m/m - ascensori 110,177 m/m - box auto 1,609 m/m

millesimi di palazzina per spese in comune con civico 23-25-27:

appartamento 50,336 m/m box m/m 5,364

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento è ubicato al 1° piano dell'immobile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'Atto notarile di acquisto da parte degli Esecutati – reperito e qui allegato – porta la specifica della ripartizione delle spese.

Il Tutto come da allegati



Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato presentato alcun Attestato per l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di Perizia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

*

Circa la proprietà in diritto di superficie:

Il Comune di Melzo ha comunicato alla scrivente, come da allegato, che il corrispettivo previsto per il riscatto del diritto di superficie dell'appartamento (con box) in oggetto, per millesimi 16,711, è pari ad € 7.729,73.

La trasformazione è comunque una facoltà in capo al proprietario.

*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari superfi-

ciari per la quota di 1/1 - **ad oggi** – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 13/11/2002 rep. nn. 228197/5901, trascritto a MI 2 in data 19/11/2002 ai nn. 144991/84074.

L'atto cita la Convenzione con il Comune di Melzo a rogito notaio [REDACTED] del 3 marzo 1988 rep. n. 89168/ 10918 – trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 31069 / 22696 in data 18 aprile 1988 tra il Comune di Melzo e la Società EDIL 2000 spa, alla quale è stato concesso il diritto di superficie sull'area, per anni 90.

Il testo della Convenzione, reperito nel fascicolo edilizio visionato presso il Comune, è allegato alla Perizia.



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso atti al Comune di Melzo, effettuandolo in data 6 dicembre 2019. Il Comune ha messo a disposizione il fascicolo degli Atti di fabbrica, relativi alle **concessioni** citate nell'atto notarile di acquisto dei beni, e precisamente la **n. 141 del 1987 e successive varianti - n. 98 del 1988 e n. 157 del 1989.**

Risulta rilasciata la **Licenza di abitabilità per i 4 edifici costituenti il complesso immobiliare in data 12 ottobre 1990.** Il tutto come da allegati.

prat. ed. 141/87-98/88-157/89


COMUNE DI MELZO
Provincia di Milano

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata ~~dal~~ dall'IMPRESA EDIL 2000 S.p.A.

allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità per la ~~area~~ costruzione di n. 4 edifici residenziali

posta in via **A. Moro** Sez. Cons. _____
N. di Mappe **416-417-418-419** fog. 4
N. Civico **9-11-13-15-17-19-21-23-25-27**

In seguito al risultato dell'ispezione tecnica sanitaria
Considerato che ~~gli edifici~~ **gli edifici** sopra si trova nelle condizioni volute dal regolamento locale di igiene-tipo (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n. 64)

Visto che il richiedente ha prodotto ricevuta comprovante il versamento della tassa di concessione governativa di cui al n. 35 della Tabella A annessa al D.L. 30-5-1947 n. 604 e successive modificazioni:

AUTORIZZA

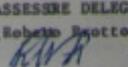
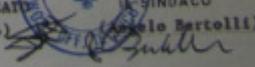
che ~~gli edifici siano~~ **gli edifici siano** adibiti all'uso ~~di~~ **residenziale**

DESCRIZIONE DELLA CASA

PIANI	Vani abitabili	ALTRI VANI
Interno		
Terrino		60boxes+60cantine+10atri+10loc.rifiuti+20corridoi
Primo	80	36W.C.+17ripostigli+20 disimpegni
Secondo	80	36W.C.+17ripostigli+20 disimpegni
Terzo	80	36W.C.+18ripostigli+20disimpegni
Quarto		
Quinto		
Sottotetto		
TOTALE N.	240	N. 360

N.B. - Il proprietario è tenuto a presentare entro i termini stabiliti dal R.D. Legge n. 11/1968 e Dichiarazione di Usata Immobiliare Urbana relativa allo stabile in oggetto.

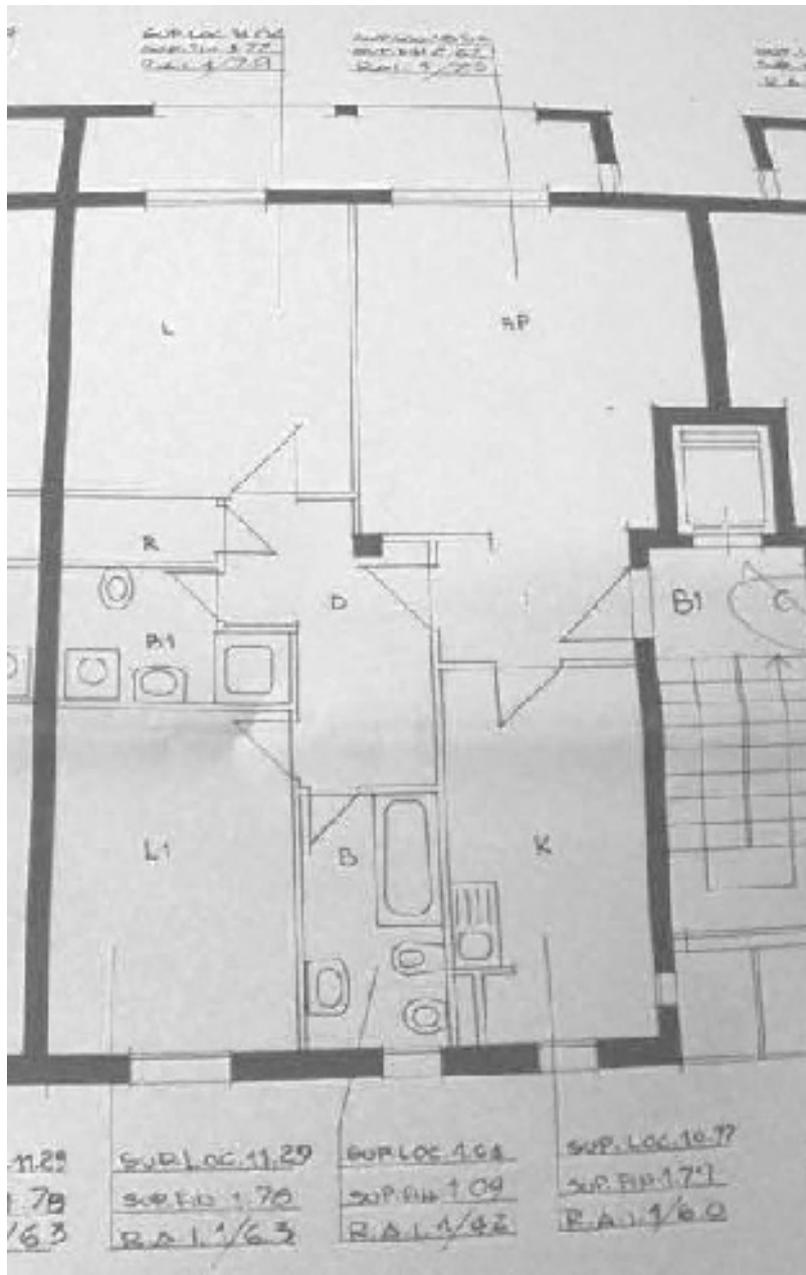
Melzo, il **12 OTTOBRE** 1990

L'ASSESSORE DELEGATO (Roberto Basso)  IL SINDACO (Angelo Bertolli) 

Mel. 24 - 2



L'appartamento risulta nella realtà corrispondere alla planimetria di progetto della variante n. 157/1989.

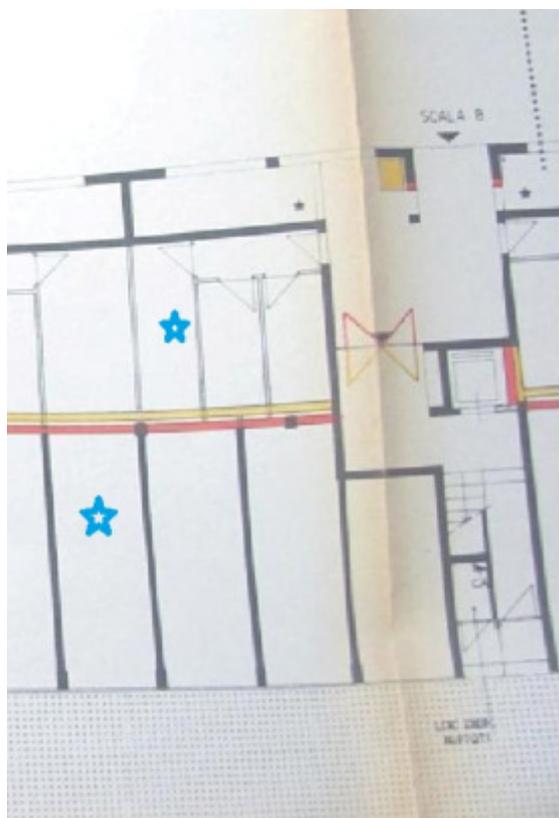


L'unità immobiliare risulta formata da: ingresso/soggiorno con balcone – cucina abitabile con balconcino - disimpegno notte – n. 2 camere (delle quali 1 con balcone comune al soggiorno) – n. 2 bagni (dei quali 1 con finestra ed 1 cieco)– 1 ripostiglio.

Il vano di cantina risulta nella realtà corrispondere alla planimetria di progetto in variante n. 98 del 1988.



Anche il box auto risulta nella realtà corrispondere alla planimetria di progetto in variante n. 98 del 1988.



Il Tutto come da TAVOLE DI PROGETTO qui allegate.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	CITTA' CONSOLIDATA – disciplinata dal PdR tessuto urbano ad impianto unitario a medio bassa densità- art. 31.

Per informazioni dettagliate si potrà consultare il PGT online.

L'edificio risulta edificato sulla base delle Licenze degli anni 1987, 88 e 89 sopracitate.



Descrizione: di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano 1° - del Condominio di via Aldo Moro n. 9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29 a Melzo (MI) – Edificio 4 scala B – interno 45 – con annesso vano cantina al piano terreno – identificato al n. 45.

Box auto edificio 4 – – identificato al n. 45.

Il fabbricato è situato entro l'area del cortile condominiale, delimitata da siepi, passaggi pedonali ed aree a verde.

L'edificio, pluripiano con struttura in cemento armato, è dotato di impianto ascensore; non è presente servizio di portineria.

L'appartamento è costituito da: ingresso/soggiorno con balcone – cucina abitabile con balconcino - disimpegno notte – n. 2 camere (delle quali 1 con balcone comune al soggiorno) – n. 2 bagni (dei quali 1 con finestra ed 1 cieco)– 1 ripostiglio.

Annesso vano di cantina al piano terreno.

La proprietà è anche dotata di box auto, ubicato al piano terreno del medesimo fabbricato.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 121,85 (appartamento, cantina e box).

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato condominiale si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia relativamente alle parti esterne sia a quelle interne;

Lo stesso dicasi per l'appartamento (attualmente inutilizzato), che però richiederà nell'immediato un intervento di riparazione dell'impianto idro-sanitario del bagno secondario, che risulta provocare muffe ed infiltrazioni.



Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Serramenti finestra in legno tinta naturale con vetro-camera e zanzariere. Tapparelle in pvc.
Infissi interni	Porte in legno tamburato tinta naturale. Porta di ingresso blindata.
Pavim. Interna	Pavimentazione in piastrelle di ceramica.
Rivestimento	Plafoni e pareti rasate e tinteggiati; pareti bagno e cucina piastrellate ad h. 1.80/2.00 m. circa.
Balconi	Pavimentazione in piastrelle e parapetti in ferro verniciato.
CANTINA:	Pavimentazione in battuto di cemento – pareti in blocchetti di cls e C.A. – soletta in predalles – porta metallica – impianto elettrico interno.
BOX auto	Pavimentazione in battuto di cemento – pareti in blocchetti di cls e C.A. – soletta in predalles – porta basculante metallica – impianto elettrico interno.

Impianti:

Elettrico	Impianti complessivamente sottotraccia
TV e telefono	
Predisposizione impianto di condizionamento.	
Gas in cucina.	
	Certificazioni non fornite. Da verificare
Idrico	La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia murale a gas ubicata in cucina.



Il bagno principale (finestrato) è dotato di n. 4 sanitari (lavabo - vaso – bidet – vasca) – il bagno secondario (cieco con aerazione forzata) è dotato di n. 3 sanitari (lavabo - vaso – doccia) e punto lavatrice.

Certificazioni non fornite. Da verificare

Termico

Impianto autonomo, con caldaia a gas ubicata in cucina e termosifoni in alluminio.

Certificazioni non fornite. Da verificare

Varie:

Struttura in C.A. con copertura a tetto.

Facciate con rivestimento plastico graffiato.

Serramento di ingresso al fabbricato in alluminio anodizzato

Scale rivestite in marmo con pareti intonacate e tinteggiate. Pavimentazione ingresso in piastrelle di ceramica.

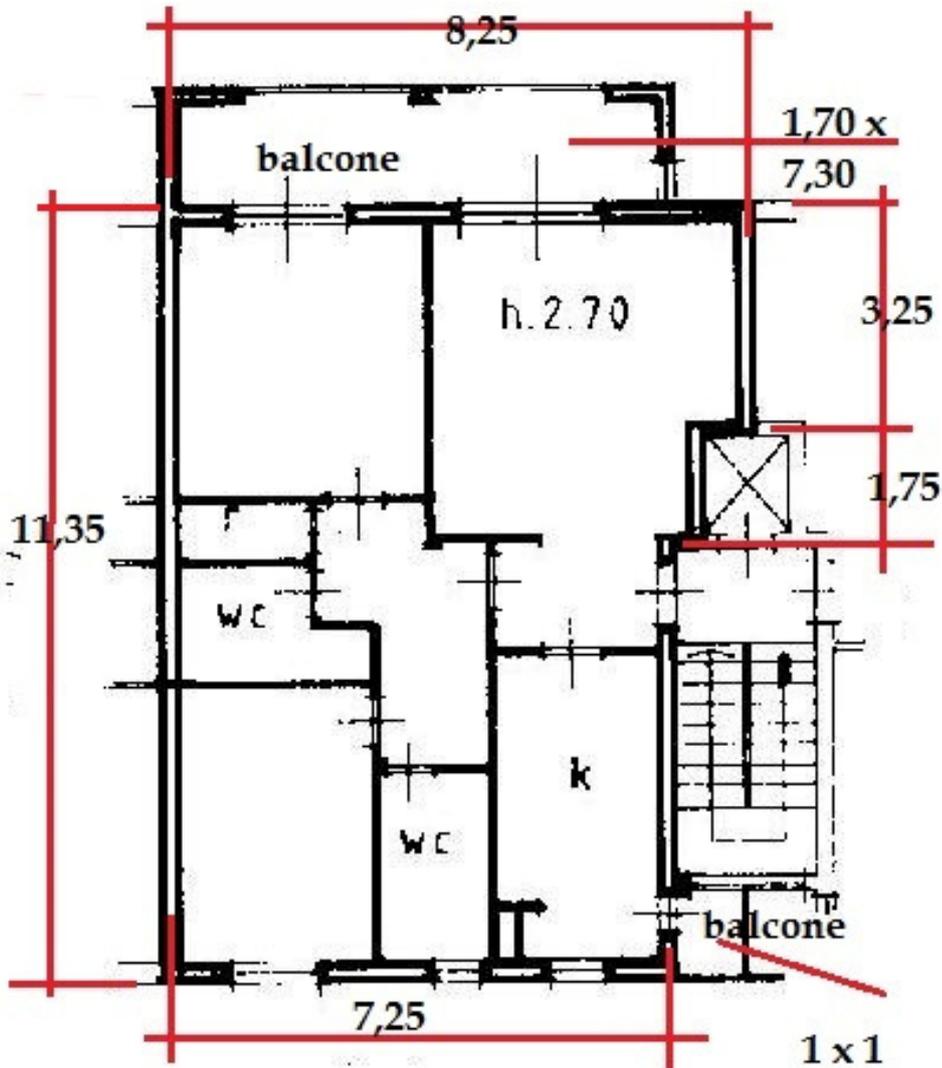
Cortile parzialmente pavimentato (corsello boxes e percorsi pedonali), con parti a verde.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro Mq. sup. lorda di pavimento	Superficie reale/potenziale Mq.	Coeff.	Superficie equivalente Mq.
Abitazione	(7,25 x 11,35) + (1 x 3,25) + 0,35 x 1,75).	86,15	1,00	86,15
Balconi	(1,70 x 7,30) + (1 x 1)	13,40	0,20	2,70
Cantina	(2,00 x 4,90)	9,80	0,20	2,00
BOX auto	(2,40 x 5,20)	12,50	1,00	12,50
TOTALE		121,85		103,35



RILIEVO



CANTINA m. 2,00 x 4,90

BOX m. 2,40 x 5,20

le misure considerano lo spessore medio delle murature esterne ed il 50% di quelle di confine.



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale e box

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio e box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico – ottimo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Imm.ri di MILANO 2;

Ufficio tecnico di Melzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare -

Pubblicità Internet;

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Euro /mq. normale da 1.250 a 1.700.

Si ritiene di considerare il prezzo relativo allo stato conservativo

ottimo, date le caratteristiche del complesso immobiliare e le sue da 1.700 a 2.250

buone finiture.

BOX auto da 950 a 1.300



8.3 Valutazione corpi:**A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario €</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione	86,15	1.975,00	170.146,00
Balconi	2,70	1.975,00	5.332,00
Cantina	2,00	1.975,00	3.950,00
Box	12,50	1.125,00	14.062,00
TOTALE			193.490,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 193.490,00
Valore corpo	€ 193.490,00
Valore complessivo intero	€ 193.490,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 193.490,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenza con cantina e Box	121,85	€ 193.490,00	€ 193.490,00

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.	€ 9.674,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolte nel biennio antecedente la vendita (1.300 annue).	€ 2.600,00



Importo per riscatto del diritto di superficie € 7.729,73

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivare gli importi.

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare residenziale non risulta comodamente divisibile. Il Box auto ne costituisce logico completamento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 173.476,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 173.500,00

Data generazione: 16-01-2020

L'Esperto alla stima arch. Maria Grazia Mina

ALLEGATI: Atto di provenienza – Catasto: visura storica, planimetria, estratto mappa - doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe – Informazioni contabili di condominio e regolamento – Doc. comunale di progetto e per riscatto – Convenzione - Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU – N. 1 tavola grafica -- **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni invio della Perizia.

