

Esecuzione Forzata n. 1653/2006
CONDOMINIO DI VIA G. DI VITTORIO N. 8 - MILANO
contro



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa TRENTINI CATERINA

Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.

Delegato alla vendita: Avv. Tamanini Marco L.

R.G.E. 1653/2006

CONDOMINIO DI VIA G. DI VITTORIO N. 8 - MILANO
(Procedente)
contro

(Esecutato)

RELAZIONE DI STIMA



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20080 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Fax 02/93664076 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Giudice: Dott.ssa TRENTINI CATERINA
Perito: Arch. FRANCO ANGELO



RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

CORPO A (APPARTAMENTO E CANTINA)

DESCRIZIONE DEI BENI:

Plena proprietà di Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano (MI), Via G. di Vittorio n. 8;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/disimpegno, locale soggiorno, cucina, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina al piano cantinato.** L'unità immobiliare abitativa al piano 3°, compresa la cantina, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 50,70.

DATI CATASTALI:

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 08/04/2019, come segue:

Intestazione:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 329, particella 177, subalterno 38, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 53, totale escluse aree scoperte: mq. 51, Rendita Catastale Euro 320,20, Via Caldera n. 134, piano: 3-S1;

Osservazioni: al Capitolo specifico

DETTENZIONE DEI BENI:

In data sopralluogo, i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.**

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUZIONI

Valore degli Immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 61.000,00

Valore degli Immobili: considerati occupati: Euro 52.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 28/03/2019 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 02/04/2019 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, lo scrivente ha avviato le operazioni peritali, come di seguito esposto.



ADEMPIMENTI PRELIMINARI E DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto incaricato, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

L'esperto ha eseguito le attività riguardanti l'acquisizione della documentazione Catastale presso l'Ufficio del Territorio di Milano, in data 08/04/2019, e dell'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in data 25/06/2019, in aggiornamento essenziale per il seguito delle operazioni peritali.

In data 08/04/2019, ha inoltrato a mezzo mail PEC la richiesta di informazioni e copia di eventuale contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2; in data 12/04/2019, ha ricevuto comunicazione a mezzo mail dal Funzionario dell'Agenzia a ciò preposto, il quale ha informato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria Non risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto (indicato per codice fiscale).

In relazione all'atto di provenienza dei beni immobili in capo al debitore, l'esperto ha richiesto copia semplice dell'atto stesso presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, ed ha ritirato tale copia, in data 18/04/2019.

In data 11/06/2019, previo appuntamento concordato con il Custode Giudiziario, Sivag s.p.a., nella persona del Dott. Nogara, l'esperto si è recato in loco, ed ha dapprima effettuato il sopralluogo usuale ricognitivo presso il compendio immobiliare di cui sono parte integrante gli immobili pignorati, eseguendo un rilievo fotografico esterno dell'edificio, delle parti comuni e degli accessi; contestualmente, alla presenza del Custode nominato e del proprietario, l'esperto ha effettuato il sopralluogo all'interno degli immobili pignorati: durante lo stesso, ha eseguito gli opportuni accertamenti e rilievi di comparazione con la documentazione catastale, nonché, i necessari rilievi fotografici.

In data 17/06/2019, ha inoltrato a mezzo mail all'Amministrazione Condominiale precedente la consueta richiesta di informazioni circa la situazione debitoria aggiornata del proprietario e l'ammontare approssimativo delle spese condominiali annue, ed ha ricevuto riscontro in data 26/06/2019.

In data 09/09/2019, l'esperto ha protocollato presso il Comune di Milano, Ufficio Visure di via Bernina n. 12 l'istanza di visura degli atti di fabbrica e successive modifiche inerenti gli immobili pignorati; in pari data, ha ricevuto a mezzo mail PEC dal competente Ufficio Comunale la lettera di comunicazione di irreperibilità degli atti richiesti.



**BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MILANO (MI)
VIA G. DI VITTORIO N. 8 (già via Caldera n. 134)
Lotto 01**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CORPO A (APPARTAMENTO E CANTINA)

DESCRIZIONE DEI BENI:

Plena proprietà di Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano (MI), Via G. di Vittorio n. 8;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/disimpegno, locale soggiorno, cucina, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina al piano cantinato.**

L'unità immobiliare abitativa al piano 3°, compresa la cantina, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 50,70.

DATI CATASTALI:

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), alla data del 08/04/2019, come segue:

Intestazione:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 329, particella 177, subalterno 38, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 53, totale escluse aree scoperte: mq. 51, Rendita Catastale Euro 320,20, Via Caldera n. 134, piano: 3-S1;

COERENZE - IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERZO:

appartamento proprietà di terzi, appartamento proprietà di terzi e corridolo comune, appartamento proprietà di terzi, area comune.

DELL'ANNESSO VANO DI CANTINA AL PIANO CANTINATO:

cantina proprietà di terzi, area comune (terrapieno), cantina proprietà di terzi, corridolo comune di accesso.

Osservazioni:

L'esperto precisa che la visura catastale acquisita riporta ai dati di indirizzo degli immobili pignorati ancora via Caldera n. 134, ovvero gli immobili sono ubicati allo stato attuale in via G. di Vittorio n. 8.



2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto in data 06/12/2006, ai nn. R.G. e R.P. 101220/59507, a favore di: **CONDOMINIO SITO IN MILANO, VIA G. DI VITTORIO N. 8**, contro: ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, per il diritto di proprietà, per la quota intera.

3) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile sito in Milano – Via Giuseppe di Vittorio n. 8 – intera piena proprietà di appartamento al piano terzo, scala A, composto da due locali oltre servizi, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.

4) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Attuali proprietari:

Con atto di compravendita dal Notaio Matarrese Pasquale, in data 17/09/2001, ai nn. 92434/14999 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 20/09/2001 ai nn. R.G./R.P. 59238/41248, i Signori VERDUCI MARIO E LIUZZO SAVERIA hanno venduto al Signor ~~MENEMES ANNES - MARIANO~~ (coniugato con cittadina egiziana – la legge regolatrice dei rapporti patrimoniali tra coniugi è quella egiziana), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1.

Precedenti proprietari (continuità delle trascrizioni):

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 25/06/2019, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni.

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

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



Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, aggiornate al 25/06/2019, i beni oggetto della procedura hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECHE:

Ipoteca volontaria, iscritta in data 20/09/2001 ai nn. R.G. e R.P. 59239/11852, capitale in Lire 185.000.000, per un totale in Lire 370.000.000, a favore di: **CREDITO ITALIANO S.P.A.**, contro: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, per il diritto di proprietà, per la quota intera;
Debitore non datore di ipoteca: GHAZI MEDHAT AHMED HASSAN.

PIGNORAMENTI:

Si veda al Capitolo 2°.

- Altre Trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

7) STATO DI POSSESSO

Detenzione dei beni:

In data sopralluogo, i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.

Esistenza di contratti di locazione:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 12/04/2019 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

8) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalla comunicazione pervenuta a mezzo mail in data 26/06/2019 dall'Amministrazione Condominiale precedente in ordine alla situazione debitoria del proprietario, si riporta quanto segue:

Oneri Condominiali:

- spese ordinarie annuali approssimative: euro 1.862,74
- spese insolute (biennio): euro 3.750,00 circa
- spese straordinarie deliberate: non pervenute

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà attenersi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



9) DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Caratteristiche della zona - Caratteristiche zone limitrofe - Servizi offerti dalla zona -

Collegamenti pubblici e privati:

L'immobile è ubicato nel Comune di Milano in Via Giuseppe di Vittorio al n. 8, esattamente ad Ovest di Milano e nel quartiere residenziale di Quinto Romano in estrema periferia, raggiungibile dalla via Novara a circa 800m che converge in centro Milano a circa 8km, e dalla tangenziale Ovest che dista circa 2,5km.

La zona risulta servita solo da attività commerciali di prima necessità, i servizi pubblici e i grandi centri commerciali sono ubicati sulla via Novara.

La via Giuseppe di Vittorio è attraversata da mezzi di comunicazione pubblici, con linee in superficie e dirette verso il centro di Milano.

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di medio livello urbano.

Caratteristiche descrittive: Compendio immobiliare e Edificio

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un complesso condominiale costituito da tre corpi di fabbrica collegati tra loro e di forma rettangolare.

Il complesso immobiliare è stato edificato nella prima metà degli anni '60 ed è costituito da edifici con una elevazione di quattro piani, oltre il piano seminterrato destinato alle cantine.

La struttura in elevazione dei fabbricati è in cemento armato; i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio; le murature perimetrali sono a cassa vuota in laterizio; i muri divisorii interni sono in laterizio.

Il cancello pedonale e carrato, compreso la recinzione esterna, sulla via Giuseppe di Vittorio sono stati realizzati in ferro di colore nero.

Il condominio presenta un servizio di portineria ubicato circa sulla mezzera del fabbricato più lungo, all'interno dell'androne pedonale di collegamento alla parte cortilizia interna e di accesso ai tre fabbricati, aventi più corpi scale nominati con lettere e privi di ascensore.

Gli spazi condominiali sono adibiti ai percorsi pedonali, aree di manovra/posti auto, altresì, ad aree di verde comune poste adiacenti alla Via G. di Vittorio.

Il passaggio pedonale sottostante al fabbricato più lungo presenta una chiusura solo da un lato, costituita da ampie porte realizzate in alluminio di colore bronzo e vetro, così come le porte di accesso a tutti i corpi scale.

Il corpo scale dell'unità immobiliare oggetto di stima - **scala A** - è costituito da alzate e pedate in marmo bianco; la pavimentazione del pianerottoli è del tipo palladiana, il rivestimento delle pareti è costituito da intonaco civile/plastico di colore bianco.



Le facciate del fabbricato all'esterno sono costituite da una zoccolatura con altezza di cm 80 circa, in lastre di travertino ed intonaco plastico di colore grigio ai piani superiori.

I balconi sono stati realizzati con parapetti in ferro di colore bianco.

I serramenti all'esterno dell'unità immobiliare oggetto di stima sono in alluminio termo laccato di colore grigio con avvolgibili di colore marrone.

In data sopralluogo, si descrive che lo stato di manutenzione generale del fabbricato all'esterno e delle parti comuni di accesso è discreto/buono.

Caratteristiche descrittive: Appartamento al piano 3°

L'appartamento al piano terzo è composto da: **Ingresso/disimpegno, locale soggiorno, cucina, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina al piano cantinato.**

L'accesso all'appartamento è ubicato prospiciente il corpo scale; all'interno, un ingresso/disimpegno distribuisce ai locali aventi un unico affaccio sul lato Ovest.

Tutti i pavimenti sono riconducibili alla data di edificazione del fabbricato: piastrelle di ceramica e di graniglia per il servizio; i rivestimenti della cucina e del servizio sono in piastrelle di ceramica su quattro lati.

Tutti i serramenti interni sono in legno di colore bianco con vetro centrale; le pareti sono costituite da intonaco civile con successiva idropittura.

Il riscaldamento è del tipo centralizzato con presenza di radiatori in ghisa a circolazione (meccanica) di acqua calda, la produzione di energia per l'acqua calda e la cucina è fornita dal gas metano.

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che le condizioni generali manutentive all'interno dell'appartamento sono discrete, evidenziando nuovamente che i materiali, l'impiantistica generale e le finiture, sono riconducibili all'epoca di edificazione del fabbricato.

Caratteristiche descrittive: Annesso vano di cantina al piano cantinato

- porta d'accesso: in ferro verniciata
- pavimento: in piastrelle di ceramica
- pareti: parzialmente intonacato e verniciato
- punto luce: presente

10) ATTESTAZIONE APE E CERTIFICAZIONE IMPIANTI

ATTESTAZIONE APE:

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di certificazione energetica.



CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopraccitata.

11) REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE

Come già descritto al Capitolo "Operazioni peritali", dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

Altresi, come già esposto, in data 09/09/2019, l'esperto ha ricevuto a mezzo mail PEC dal competente Ufficio Comunale la **lettera di comunicazione di irreperibilità degli atti edilizi richiesti.**

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Premesso quanto sopra, in merito alla regolarità edilizia e alla conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, l'esperto può solo eseguire la comparazione della planimetria catastale acquisita con lo stato di fatto, **e può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto E' conforme alla scheda catastale acquisita.**

12) CONSISTENZA E SUPERFICIE

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

Unità Immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 4.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	mq.	47,00	100%	47,00
balcone	mq.	5,40	30%	1,62
cantina	mq.	8,30	25%	2,08
Totale	mq.	60,70		50,70



13) GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

14) CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una discreta proprietà in relazione all'ubicazione, ma che gode delle stesse condizioni di buona appetibilità, ovvero, sia per la vicinanza dei servizi pubblici di superficie sia per le attività commerciali presenti nelle Vie limitrofe, sia per la vicinanza e l'inserimento alle direttrici di penetrazione viaria verso il centro cittadino ed esterno della città.

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'edificio, e di tutti gli aspetti correlati all'impiantistica generale, il CTU si è espresso precedentemente, descrivendo l'edificio con un discreto/buono stato di manutenzione generale.

In merito all'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, tenendo in considerazione il piano di appartenenza (terzo), l'esperto dapprima definisce la stessa una buona proprietà in relazione alla consistenza dei vani principali, con presenza di balcone, oltre l'annesso vano di cantina; per quanto concerne le condizioni generali manutentive, si conferma il giudizio discreto, confermando quanto precedentemente descritto.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il "Metodo di Stima sintetico Comparativo" e riferito al "Valore di Mercato"; certamente, la base del procedimento utilizzato di "comparazione", la quale consente di giungere al "valore base", è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", I quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente: ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, altezza di piano (terzo), caratteristiche tipologiche e materiali impiegati, esposizione dei locali, presenza di annessa cantina, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione. altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di Immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni



immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano – via G. di Vittorio e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti In euro/mq.

- FONTI DI INFORMAZIONI:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Visure – Comune di Milano
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

- PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2018

15) VALORE DEI BENI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA'

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)** nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 1.350,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 3°	47,00	€ 1.350,00	€ 63.450,00
Balcone	piano 3°	1,62	€ 1.350,00	€ 2.187,00
Cantina	piano S1	2,08	€ 1.350,00	€ 2.808,00
Totale		50,70		€ 68.445,00
Totale arrotondato				€ 68.000,00

16) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del beni venduti, comprensiva del vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:



Valore dei beni Immobili - piena proprietà	€ 68.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.400,00
Debiti condominiali (biennio)	-€ 3.750,00
Totale	€ 60.850,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 61.000,00

17) VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 61.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 52.000,00 (arrotondato)

18) VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA

Totale valore dei beni immobili PREZZO BASE D'ASTA € 61.000,00

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 12 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- VISURA STORICA CATASTALE - PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- COPIA DOC. ACQUISITA ACCESSO ATTI COMUNE MILANO - LETTERA IRREPERIBILITA' ATTI
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO A AGENZIA ENTRATE MILANO
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO ONERI CONDOMINIALI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Basiglio (MI), il 16 Ottobre 2019

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ANGELICO
FRANCO
Il Parito
Arch. Franco Angelico

