

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

promossa da: **Unicredit Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **989/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

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

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia  
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V  
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano  
Telefono: 0226000089  
Fax: 0225785890  
Email: belliagiuseppe@yahoo.it  
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Pordenone 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 70, particella 254, subalterno 4

### 2. Stato di possesso

Bene: via Pordenone 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Bene: via Pordenone 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: via Pordenone 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: via Pordenone 2 - Baranzate (Milano) - 20021**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene: via Pordenone 2 - Baranzate (Milano) - 20021**

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero: € 36.292,00**

**Prezzo da occupato: € 36.292,00**



**Beni in Baranzate (Milano)**

via Pordenone 2

**Lotto: 001**

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pordenone 2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via Pordenone n. 2 - Stato Civile: [redacted] -

Regime Patrimoniale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: E' stato rilasciato dal Comune di Baranzate in data 10-10-2016 il CERTIFICATO CONTESTUALE CON STATO DI FAMIGLIA - RESIDENZA da cui si evince che il sig. [redacted]

[redacted] è nato a [redacted] è residente nel suddetto Comune e che la famiglia è composta dal sig. [redacted] e dai sig.ri [redacted]

[redacted], nata [redacted] e da [redacted] nato a [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sig. [redacted] nato [redacted] pro quota di 1000/1000, foglio 70, particella 254, subalterno 4, indirizzo via Pordenone n. 2, piano T-S1, comune Baranzate, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, superficie 43 mq. totale escluse aree scoperte 42 mq, rendita € 185,92

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,98

Confini: da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

- dell'APPARTAMENTO al piano rialzato: appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo, vano scale e ascensore comuni, proprietà di terzi e cortile comune.

- della CANTINA al piano seminterrato: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, altra proprietà di terzi e terrapieno.

Note: L'unità attualmente risulta intestata al Catasto Urbano al sig. [redacted], dante causa del sig. [redacted] per cui sarà necessario presentare la voltura catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note sulla conformità catastale: lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale.



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

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è posto in posizione periferica sud del Comune in adiacenza al limite territoriale nord del Comune di Milano. Il comune di Baranzate è confinante ad ovest con i Comuni di Pero, a nord con il comune di Bollate, ad est con il Comune di Novate Milanese e a sud con il comune di Milano. La zona è accessibile dalla 2° circoscrizione di Milano all'altezza di viale Monte Ceneri imboccando via Mac Mahon, proseguendo in direzione nord per via Console Marcello e successivamente proseguendo per via Palizzi, via Mambretti e via G. B. Grassi (da cui si può innestare nello svincolo di viale Certosa per confluire nel raccordo per l'autostrada Milano - Venezia) e continuando per via Milano, in territorio di Baranzate, si devia in via Gorizia e si giunge in via Cividale angolo via Pordenone. La zona è servita dalle linee di trasporto locali della Società AIR PULMANN SPA N. 560 che, partendo dal Comune di Arese, giunge nella via Milano del Comune di Baranzate e fa capolinea a Milano in piazza S. Maria Nascente dove è possibile fruire della linea metropolitana M1 (fermata di QT8) e dalla linea N. 566 della stessa Società che partendo dal Comune di Paderno Dugnano (dove si può fruire delle linee delle Ferrovie Nord di Milano), e percorrendo via Milano giunge al capolinea di Roserio-Ospedale Sacco. Dal capolinea di Roserio Ospedale Sacco è possibile fruire della linea N. 12 che dopo avere transitato per il centro di Milano giunge al capolinea di viale Molise o dalla linea N. 19 che facendo sempre capolinea a Roserio - Ospedale Sacco termina la corsa a Milano in piazza Castello, in prossimità della linea metropolitana M1 (fermata di Cairoli). In zona sono presenti un sufficiente numero di filiali bancarie, strutture scolastiche dell'infanzia, primaria e secondaria, un sufficiente numero di negozi di diversa tipologia merceologica, un punto della catena commerciale SIMPLY, di una farmacia privata, di un ufficio postale, di una struttura religiosa (parrocchia Sant' Arialdo) con l'oratorio multietnico. Sono presenti nell'adiacente via Milano un buon numero di negozi che si sono localizzati lungo tale via in ragione della loro visibilità per il forte flusso veicolare che transita giornalmente su tale via. Dalla zona è agevolmente accessibile l'OSPEDALE SACCO, primaria struttura sanitaria posta al limite nord del Comune di Milano. Il quartiere dove sorge il fabbricato presenta caratteristiche prettamente residenziali ed è localizzata una forte componente di residenti extra comunitari; è lambita da strade di modeste dimensioni e per lo più a senso unico, con parcheggi ubicati ai margini della strada ed in numero limitato, in gran parte utilizzate dai residenti. L'area circostante è completamente urbanizzata. Il contesto urbanistico è caratterizzato da una serie di fabbricati di tipo economico uno di fianco all'altro, edificati a partire dagli inizi degli anni '60. Gli spazi a verde pubblico attrezzato nel quartiere sono assai limitati. L'unità immobiliare è sita al piano rialzato (1° F.T.) di un fabbricato residenziale di 5 piani fuori terra oltre un piano seminterrato ad uso cantine e box, dotato di finiture di tipo economico e privo di negozi al piano terra; l'edificio è dotato di ascensore e non fruisce di servizio di portierato. Si accede al fabbricato (scala A), arretrato rispetto al filo stradale, da una passerella pedonale che conduce al portone di accesso. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 40 oltre a mq. 3 di balcone e mq. 4 di cantina ubicata al piano seminterrato.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Filiali di primari banche (Unicredit e B.P.M.) (buona), Negozi di diversa tipologia merceologica (sufficiente), Strutture scolastiche dell'infanzia, primaria e secondaria (sufficiente), Farmacia privata (buona), Strutture sanitarie: Ospedale Sacco (buona), Ufficio postale (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuno.

**Attrazioni storiche:** Nessuno.



Principali collegamenti pubblici: Linee di trasporto N. 560 e N. 566 a distanza di circa 300 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: Al momento del sopralluogo alla presenza della SIVAG, del fabbro e della Polizia Locale di Baranzate, all'interno della unità immobiliare non risultava presente alcuna persona. A seguito di accesso forzoso nell'immobile si è constatato che quest'ultimo risulta arredato e che sono presenti diversi vestiari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI ROMA SPA contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00 ; A rogito di dott. Alessandro Alippi in data 06/10/2005 ai nn. 2714/206; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 19/10/2005 ai nn. 154280/40986.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, derivante da Atto Giudiziario, iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 13/05/2016 ai nn. 52733/33437;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è stata fornita dall'Amministratore del Condominio, sebbene richiesta più volte, alcuna indicazione in merito alle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** 20.855,00 €. In data 07/10/2016 è pervenuta allo scrivente l'unica dichiarazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio, quale dott. Barillà Paolo della società A.c.i.p. e Juris S.r.l., dalla quale si evince letteralmente quanto segue e cioè che "il saldo contabile delle spese condominiali e' di € 20.855,98 (spese Supercondominio - Pordenone 2/4) ed € 1.417,92 (Spese Palazzina - Condominio "Il Nespolo"). L'amministratore fa presente "ai sensi e per gli effetti della legge 220 del 2012 (Riforma del Condominio) che i contributi per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono prededucibili con richiamo all art. 111 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267 e successive modifiche". **SI SOTTOLINEA CHE NONOSTANTE I NUMEROSI SOLLECITI** (a mezzo telefonico e via e-mail) rivolti dallo scrivente al suddetto Amministratore di Condominio, quest'ultimo non ha mai risposto alle specifiche domande formulate dallo scrivente al fine di poter rispondere esattamente ai quesiti indicati dal Giudice dell'Esecuzione nell'Atto di Nomina del CTU.

**Millesimi di proprietà:** 25,98

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché per raggiungere il pianerottolo di accesso all'unità posta al piano rialzato è necessario salire 5 gradini della scala comune che risulta sprovvista di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** sig.ra [redacted] nata [redacted] pro quota di 1000/1000 proprietario/i ante ventennio al 14/03/2001. In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Ernesto Fermi in data 13/02/1968, ai nn. 14196; trascritto a MILANO 2, in data 04/03/1968, ai nn. 15305/11602.

**Titolare/Proprietario:** sig. [redacted] nato [redacted] pro quota di 1000/1000 dal 14/03/2001 al 06/10/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Salvo Morsello, in data 14/03/2001, ai nn. 38600; trascritto a MILANO 2, in data 22/03/2001, ai







Si evidenzia altresì che nella tavola di progetto del condono edilizio, riguardante solo le parti comuni del Condominio, il balcone dell'unità staggita è stato rappresentato conformemente allo stato dei luoghi.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con D.C.C. N. 123 del 17-06-2011 e pubblicato in BURL n. 3 in data 18-01-2012 e successiva variante con D.C.C. n. 22 del 14-04-2015 in Burl N. 24 del 10-06-2015.
Zona omogenea:	Residenziale B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	minore di 18 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è ad uso residenziale ed è sita al piano rialzato (1° F.T.) di un edificio di 5 piani fuori terra oltre a piano seminterrato ad uso cantine e box. Si accede al fabbricato (scala A) da una passerella pedonale scoperta che conduce al portone di ingresso. Il fabbricato, edificato agli inizi degli anni '60, risulta ubicato ad angolo tra la via Cividale e la via Pordenone con accesso dal civico n. 2, presenta finiture di tipo economico, è dotato di ascensore e non fruisce di servizio di portierato. Le facciate sono rifinite ad intonaco tinteggiato e si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato, arretrato rispetto all'accesso da via Pordenone e' dotato di area pertinenziale (mapp. 79) in comune con il fabbricato di cui al civico 4 con il quale costituisce un Supercondominio. L'unità, allo stato attuale, risulta composta da N. 1 disimpegno, 1 camera da letto, N. 1 locale cucina, N. 1 bagno ed un balcone a livello con accesso diretto dalla camera da letto. All'unità in oggetto è annessa una cantina. L'unità presenta una doppia esposizione sui lati est ed ovest. Lo stato di manutenzione interno dell'unità risulta mediocre e conta una superficie lorda commerciale pari a 40 mq oltre a 3 mq di



balcone e 4 mq di cantina al piano seminterrato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ~~XXXXXXXXXX~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ - Residenza: via Pordenone n. 2 - Stato Civile: ~~XXXXXXXXXX~~ 4 Regime Patrimoniale: ~~XXXXXXXXXX~~ - Ulteriori informazioni sul debitore: E' stato rilasciato dal Comune di Baranzate in data 10-10-2016 il CERTIFICATO CONTESTUALE CON STATO DI FAMIGLIA - RESIDENZA da cui si evince che il sig. ~~XXXXXXXXXX~~ è nato a ~~XXXXXXXXXX~~ è residente nel suddetto Comune e che la famiglia e' composta dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ e dai sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ e da ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 47,00

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 per l'appartamento e 2,80 per la cantina.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e di conservazione risulta mediocre.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Travi materiale: c.a. condizioni: sufficienti

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro apertura: manuale condizioni: sufficienti

Infissi esterni tipologia: anta doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse  
- Note: il telaio del serramento del bagno è in ferro e risulta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse

Plafoni materiale: stabilitura condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica tipo monocottura ed in parte in parquet tipo prefinito condizioni: sufficienti

Pareti esterne materiale: muratura di laterizio a coibentazione: inesistente rivestimento: intonacato e tinteggiato condizioni: sufficienti

Porta di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti



Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: non e' stato reperito il certificato di conformità
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220 V condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio condizioni: sufficienti conformità: non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non e' stato reperito il certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: acciaio zincato diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
balcone	sup reale lorda	3,00	0,30	0,90
cantina	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
		47,00		41,90

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2016

Zona: Baranzate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1962

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: sufficiente

Potenza nominale: < 31 KW -



Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Baranzate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
Ufficio tecnico di Baranzate ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
- 4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1) Agenzia del Territorio, fascia periferica; zona PERIFERIA: riferimento 1° semestre 2016: - ABITAZIONI di tipo economico, stato conservativo normale: VALORE MIN 1.050 €/MQ - VALORE MAX 1.200 €/MQ;
- 2) Borsino Immobiliare: Zona FINZI, GORIZIA, MONCENISIO - ABITAZIONI di tipo economico; buono stato 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.242 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.104 €/mq; fascia media € 1.173 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	40,00	€ 1.000,00	€ 40.000,00
balcone	0,90	€ 1.000,00	€ 900,00
cantina	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.900,00
Valore corpo			€ 41.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	41,90	€ 41.900,00	€ 41.900,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 4.190,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 1.418,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.292,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 36.292,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 36.292,00
<b>8.6 Regime fiscale della vendita</b>	€ 23.425,92

#### Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: avviso al debitore;
- Allegato n° 3: certificato contestuale/residenza del debitore;
- Allegato n° 4: atto di provenienza;
- Allegato n° 5: visure storiche catastali, planimetria catastale, ed estratto di mappa;
- Allegato n° 6: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 7: autorizzazioni edilizie, disegni di progetto, condono e rilascio agibilità;
- Allegato n° 8: attestazione dell'Agenzia delle Entrate e contratto locativo;
- Allegato n° 9: dichiarazione dell'amministratore sulle pendenze condominiali;
- Allegato n° 10: documentazione fotografica.

Data generazione:  
28-12-2016

L'Esperto alla stima  
Ing. Giuseppe Bellia

