

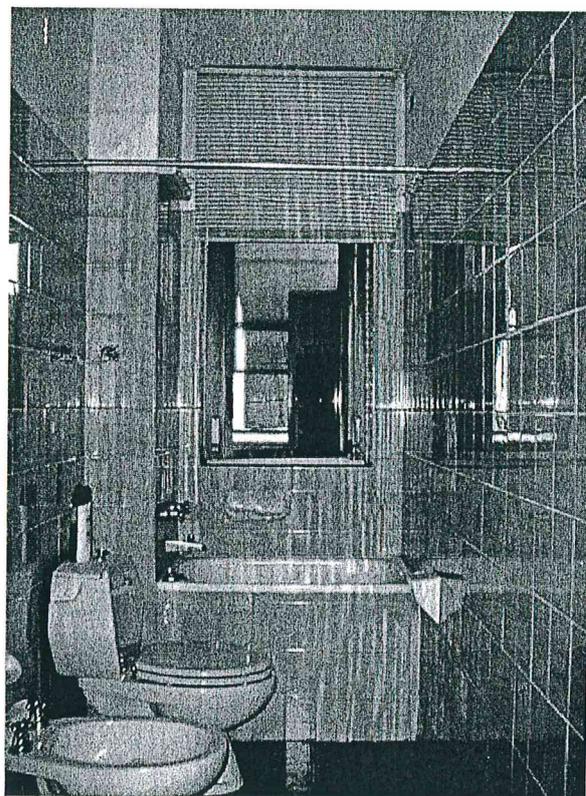
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Condominio via Dei Pini n. 2
contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. 865/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Codice fiscale: GRCSRN68D45F205Q
Partita IVA: 05369440960
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Lotto: 001- **Corpo:** A

Bene: Via Dei Pini n. 2 - scala B appartamento n.16 con cantina n.35 - Pieve Emanuele (Milano)

1 Dati Catastali

Lotto: 001- **Corpo:** A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 297, subalterno 47

2 Stato di possesso

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Creditori Iscritti:

- Condominio di via Dei Pini n.2
- Equitalia Esatri SpA

Creditori non intervenuti

- Banca Monte dei Paschi di Siena

5. Comproprietari

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni (come da atto di provenienza)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Prezzo da libero: € 113.000,00

Prezzo da occupato: € 100.000,00

Beni in Pieve Emanuele (Milano)
Località/Frazione
Via Dei Pini n. 2 - scala B appartamento n.16

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dei Pini n. 2 - scala B appartamento n.16 oltre cantina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~PIETRO PASQUALE~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~MSAPQL51T01D0869~~ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni (stato civile e regime patrimoniale come da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. ~~PASQUALE nato a COSENZA il 01/12/1955 c.f. MSAPQL51T01D0869~~

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 9, particella 297, subalterno 47,

indirizzo VIALE DEI PINI n. 2, scala B, piano 8-S1, comune PIEVE EMANUELE,

categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte: 103 m², rendita € Euro 520,33

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,19/1000

Confini da nord in senso orario.

Appartamento. Cortile comune, vano scala B e vano ascensori comune, altra u.i., cortile comune, altra u.i.

Cantina. Corridoio comune di accesso, altra u.i., cortile comune, altra u.i.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal confronto tra la scheda catastale registrata in data 30-06-1981 e quanto in fatto alla data del sopralluogo il giorno 09-03-2017:

- Apertura di una porta di comunicazione tra il locale soggiorno e la camera adiacente.
Regolarizzabili mediante ripristino oppure mediante adeguamento della scheda catastale previo presentazione di pratica in sanatoria presso gli uffici comunali
- Trasformazione dei balconi in verande tramite realizzazione di chiusure fisse in plastica.
Regolarizzabile mediante ripristino dei balconi
Descrizione delle opere da sanare: rimozione delle chiusure
Note: Non è possibile sanare l'abuso (si veda anche la voce sulla conformità edilizia).

Note sulla conformità catastale: immobile conforme a meno di alcune discrepanze tra la scheda catastale e quanto in fatto, sanabili mediante ripristino.

Si precisa che in sede peritale non è stato possibile accedere al vano cantina e quindi verificar-

ne la rispondenza con la scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Pieve Emanuele appartamento di cinque locali e servizi al piano ottavo e oltre cantina, a parte di quartiere a prevalente destinazione residenziale progettato in modo unitario nei primi anni Ottanta del Novecento. Caratterizzato da blocchi edilizi ad alta densità, di circa 9 piani, con ampi giardini condominiali e alla base percorsi comuni porticati integrati da piccoli esercizi commerciali.

Più precisamente l'unità oggetto di perizia è inserita in un complesso immobiliare composto da tre edifici per complessive tredici scale, di cui uno a forma di "C" e due a torre.

Nella zona sono presenti tutti i servizi urbani fondamentali (scuole, supermercato, chiesa, ufficio postale, sportello bancario ecc.).

La zona è collegata a Milano e Pavia da alcune autolinee e dalla linea ferroviaria (passante ferroviario di Milano).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi gratuiti in via dei Pini e nelle vie laterali.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale, Piccoli esercizi commerciali lungo via Dei Pini, Supermercato, sportello bancario, chiesa, Atahotel Ripamonti, Scuole

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rozzano, Melegnano, San Donato Milanese

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Lambro meridionale, Parco Agricolo sud Milano

Attrazioni storiche: Castello di Tolcinasco

Principali collegamenti: Autostrada del Sole (12 Km), A50, Tangenziale Ovest di Milano (8 km), stazione ferroviaria Trenord (1,5 km), autolinee nn. 220 e 222

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In data 09-03-2017 veniva eseguito regolarmente l'accesso all'immobile alla presenza di un delegato del custode al quale, in precedenza, erano state fornite le chiavi dell'appartamento ma non quelle della cantina. L'immobile si presentava libero e sgombro.

Da interrogazione in anagrafe tributaria alla data del 15-03-2017 non risulta registrato nessun contratto di locazione e/o comodato a nome del debitore esecutato.

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 Monte dei Paschi di Siena SpA (creditore ad oggi non interenuto)
contro **[REDACTED]**

Derivante da: Atto notarile in data 15-12-2005, concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000 ; a rogito di dr.ssa Giovannella Condò notaio in Milano in data 15/12/2005 ai nn. 2045/1020;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/01/2006 ai nn. 4652/994 ;

Avvisi in atti:

- ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. in data 21-09-2016

- ex 569 c.p.c. in data 10-01-2017

- Ipoteca legale attiva;

A favore di Equitalia Esatri SpA

contro **[REDACTED]**

Derivante da: provvedimento in data 17-09-2007 rep 15655; Importo ipoteca: € 126163,28; Importo capitale: € 63081,64 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/09/2007 ai nn. 142555/37761 ;

Avvisi in atti:

- ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. in data 19-09-2016

- ex 569 c.p.c. in data 10-01-2017

- Ipoteca legale attiva;

A favore di Equitalia Esatri SpA

contro **[REDACTED]**

Derivante da: provvedimento in data 30-03-2011 rep 406/6811; Importo ipoteca: € 56898,36; Importo capitale: € 28449,18 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/04/2011 ai nn. 37082/8038 ;

Avvisi in atti:

- ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. in data 19-09-2016

- ex 569 c.p.c. in data 10-01-2017

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio di via Dei Pini n.2

contro **[REDACTED]**

Derivante da: verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario notificato il 22-03-2016 rep. 15279 Tribunale di Milano

iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/05/2016 ai nn. 52174/33088;

- Pignoramento a favore di Condominio di via Dei Pini n.2

contro **[REDACTED]**

Derivante da: verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario notificato il 27-12-2015 rep. 55009 Tribunale di Milano

iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29/01/2016 ai nn. 7954/4864;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamento tramite visura ipotecaria in data 20-04-2017, aggiornamento della documentazione catastale nelle date del 2 e 20 febbraio 2017

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.500,00 € circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sostituzione ascensore: 394,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 286.762,79 €. Conguaglio a credito condominio da ultima assemblea gestione 2016/17, relativo a tutte le 539 unità immobiliari che lo costituiscono.

Millesimi di proprietà: 4,198/1000; del palazzo 6,366/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - accesso al corpo scale a mezzo di una rampa da via Olmi

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: presso il catasto energetico della Regione Lombardia alla data del 02-02-2017 non risulta registrato alcun certificato energetico

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevate

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

E.N.P.A.M. di Previdenza e Assistenza Medica e degli Odontoiatri E.N.P.A.M. o Fondazione E.N.P.A.M./Roma **proprietario da ante ventennio al 15/12/2005**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Carlo Nannarone notaio in Roma, in data 01/10/1985, ai nn. 35195/14792;

trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 19/10/1985, ai nn. 53116/39955.

Note: contro I.N.I.T. Immobiliare Nord Italia SpA in liquidazione / Roma

Titolare/Proprietario:

R. (quale M.A.S. debitore esecutato)

dal 15/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di dr.ssa Giovannella Condò notaio in Milano, in data 15/12/2005, ai nn. 2040/1015;

trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 13/01/2006, ai nn. 4637/2493.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 74/77
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/07/1977 al n. di prot. 3477

Numero pratica: 81/79 var. di 74/77
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: variante
Rilascio in data 05/11/1979 al n. di prot. 3845

Numero pratica: 6/80 seconda variante di 74/77
Intestazione: **Milestino Angelina S.p.A.**
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: variante
Rilascio in data 28/04/1980 al n. di prot. 555
Abitabilità/agibilità in data 29/07/1981 al n. di prot. 74/77

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Chiusura dei balconi con serramenti in plastica
Regolarizzabili mediante: Non sanabile, va quindi prevista la rimozione delle chiusure in plastica e lo smaltimento presso le pubbliche discariche previo comunicazione all'ufficio preposto del Comune
Costo orientativo per la rimozione dei serramenti e lo smaltimento: € 2.500,00
Oneri Totali: € 2.500,00

- Apertura di una porta di collegamento tra il soggiorno e la camera a questi adiacente
Regolarizzabili mediante: ripristino della continuità del muro oppure presentazione di comunicazione in sanatoria agli uffici preposti del Comune
Per la regolarizzazione: rimozione dell'infisso esistente e smaltimento nelle pubbliche discariche, chiusura del foro (realizzazione di un muro in mattoni forati di dim. ca 1x2), intonacatura e rasatura al civile con un costo orientativo di € 800,00. Oppure comunicazione in sanatoria all'ufficio preposto del Comune e regolarizzazione dell'elaborato catastale. Costi per incarico ad un tecnico abilitato (variazione catastale e comunicazione in sanatoria) circa € 800,00 Costi per bolli e oblazioni € 1.050,00
Oneri Totali: € 1.850,00

Note sulla conformità edilizia: In ambito peritale non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i disegni di progetto depositati in Comune in quanto non disponibili. Il tecnico comunale ha dichiarato che per verificare la conformità edilizia l'ufficio si serve delle schede catastali di impianto, considerate attendibili (si osserva però che il catasto non ha funzione probatoria). E' stata comunque verificata la lieve difformità nella distribuzione interna per confronto con la scheda catastale depositata nel 1981. La scheda catastale non è invece sufficientemente chiara nel rilevare o meno la presenza di serramenti di chiusura dei balconi. Il tecnico comunale, interpellato, ha dichiarato che lo stabile nasce senza tali serramenti e che in alcuni casi la presenza di questi è stata sanata tramite condono edilizio. Da una verifica

non risulta che sia stata presentata domanda di condono edilizio per l'unità immobiliare oggetto di perizia. Per sanare l'irregolarità si potrà prevedere la rimozione di tali serramenti (che peraltro compromettono i rapporti aero-illuminanti dell'appartamento) oppure incaricare un tecnico per una verifica più puntuale e circostanziata data l'impossibilità di consultare la documentazione edilizia depositata agli atti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 78 del 22/07/2013
Zona omogenea:	Città consolidata - Tessuto urbano ad impianto unitario a alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Si veda art. 26 Piano delle Regole
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:

Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento di cinque locali a Pieve Emanuele, via Dei Pini n. 2 scala B piano ottavo (interno n.16) oltre cantina al piano interrato (interno n. 35). A parte di stabile condominiale residenziale con impianto a "C" di 9 piani fuori terra oltre al piano interrato, con ampio giardino condominiale all'interno della semi corte. Fanno parte del condominio anche i due edifici a torre che chiudono la corte verso est. Nel complesso il condominio è composto da n° 13 scale per complessivi n° 296 alloggi, n° 6 negozi e n° 228 posti auto, dotati di impianti in parte a servizio di porzione di edificio ed in parte a servizio di edificio singolo. Lo stabile è dotato di ascensori, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto citofonico e collegato a tutte le normali utenze urbane (elettricità, gas ecc.). E' presente un servizio di portineria centralizzato. La copertura del tetto è piana, le strutture sono in cemento armato, le facciate in pannelli prefabbricati di cemento.

Si accede al corpo scale da via Dei Pini, tramite un percorso porticato al piano rialzato.

L'unità oggetto di perizia corrisponde all'interno n.16.

L'appartamento è composto dal soggiorno (circa m. 3,9x4,50), un ampio disimpegno, la cucina (circa m. 2,35x4,30), tre camere, due bagni di cui uno completo (antibagno con lavabo, bidet, wc e vasca seduta) e l'altro con solo wc e doccia, due balconi; oltre ad un locale cantina al piano interrato.

L'appartamento ha doppio affaccio a nord-est e sud-ovest. I locali hanno un'altezza di circa m. 2,80.

Tutti gli ambienti affacciano sui terrazzi che sono ampi, profondi e coperti così da diventare una naturale estensione dei locali abitabili interni.

I serramenti esterni sono in alluminio, le tapparelle in plastica, i pavimenti sono rivestiti in parquet nelle camere, con piastrelle di ceramica nel soggiorno, in cucina e nei bagni, clinker nei balconi.

I caloriferi sono in ghisa. Le pareti interne sono intonacate al civile e dipinte, ad eccezione dei bagni e in cucina dove è presente un rivestimento ceramico.

Il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **MASI PASQUALE** - Plena proprietà

Cod. Fiscale **MASPOLISIT01DQ86U** Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: stato civile e regime patrimoniale come da atto di provenienza
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: 8 (nono fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di un generale ammodernamento e di una revisione degli impianti. Nel balcone che affaccia a sud-ovest, all'intradosso del solaio, sono presenti segni di umidità. Nel complesso lo stabile si presenta in discreto stato di conservazione.

Impianti

Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento. Tipologia di impianto: Centralizzato.

Sono state installate le valvole termostatiche nelle abitazioni

Non è stato possibile acquisire la dichiarazione di conformità

Ascensori: L'immobile dispone di ascensori che sono stati sostituiti da poco. Non è stato però possibile acquisire la dichiarazione di conformità.

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie equivalente delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%. Nel caso di sottotetti si considerano le superfici abitabili con un'altezza minima di m. 1,50. Per il calcolo della superficie commerciale se non si può provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si possono considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
principale (abitazione)	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balconi in loggia	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
balconi in loggia, superficie eccedente i 25 mq	sup lorda di pavimento	19,00	0,10	1,90
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,20	1,20
		145,00		106,85

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: 2016-2

Zona: Pieve Emanuele

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo sintetico - comparativo, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione. Per esempio è stata considerata la zona effettiva di appartenenza rispetto a quelle oggetto di rilevazione OMI (nella medesima zona OMI ricadono ambiti molto diversi e si ritiene che quello in cui risiede l'immobile oggetto di perizia sia migliore di altri per la vicinanza con il centro di Baranzate e con Milano), inoltre si è tenuto conto del taglio dell'unità residenziale che, per come è ubicato l'ingresso, costringe a sacrificare parte della superficie nella distribuzione a corridoio.

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma va a corpo. I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori, sono in pratica degli studi e non sono vincolanti di per se. Il giudizio di stima deriva da essi ma non ne è la conseguenza matematica, è bensì la somma di studi che utilizzano parametri i più obiettivi possibile e generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile, ma comunque soggettivi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano – Pieve Emanuele, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari di zona e osservatori del mercato immobiliare (Bollettino della Agenzia del Territorio anno 2016-semester2); Atto di compravendita, documentazione condominiale, Catasto energetico della Regione Lombardia, Ufficio Anagrafe di Pieve Emanuele

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>
principale (abitazione)	95,00	€ 1.202,00	€ 114.190,00
balconi in loggia	8,75	€ 1.202,00	€ 10.517,50
balconi in loggia, superficie eccedente i 25 mq	1,90	€ 1.202,00	€ 2.283,80
cantina	1,20	€ 1.202,00	€ 1.442,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.433,70
Valore corpo			€ 128.433,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.433,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.433,70

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	106,85	€ 128.433,70	€ 128.433,70

Le rilevazioni dell'Agencia del Territorio II-2016 forniscono un valore massimo di riferimento per l'edilizia civile in ottimo stato di conservazione di € 1.850 al mq. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia (si veda più avanti) si ottiene un prezzo al mq. di € 1.202,00.

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	-1,00
Servizi pubblici Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	0,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento). Facilità	1,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo Realizzato da oltre 30 con manutenzioni	-20,00
Livello manutentivo complessivo Normale	0,00
Finiture Economiche	-5,00
Nr. Unità nel fabbricato oltre 45	-4,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo Necessita di interventi di manutenzioni immediate o nei prossimi 5 anni	-5,00
Piano (nel caso di appartamento in condominio) Ultimo	2,00
Esposizione Ottimale Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.	1,00
Impianti Economici 0,9	-4,00
	-35,00 65%

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.850,00	106,85	€ 1.202,00	€ 128.433,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 6.421,69
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Immobile divisibile per quanto attiene agli aspetti distributivi, da verificare la fattibilità con il condominio e l'Ufficio Tecnico Comunale

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.662,02
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 112.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Fotografie interno – esterno
- C. Scheda catastale
- D. Documentazione ipocatastale aggiornata
- E. Documentazione condominiale
- F. Documentazione edilizia
- G. Valutazione del bollettino dell'Agenzia del Territorio
- H. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- I. Dichiarazione di invio della relazione

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servizio, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 13 pagine più allegati.

Data generazione:
20-04-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco