

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 2720.2014

Giudice: **Dott.ssa Simona Caterbi**
Custode Giudiziario: **SIVAG**

INDICE:

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	4
2 DESCRIZIONE SOMMARIA:	5
3 STATO DI POSSESSO	5
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':	8
8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	8
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	12
10 ALLEGATI	14

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano -Via Monte Rosa .n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it - PEC: reyneri.13960@oamilano.it

1/15



Beni immobili siti in Vignate (MI)
Cascina San Pedrino n. 3

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) dell'incarico

Provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, se nominato, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali: **SI**

Punto B) dell'incarico

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **NO**.
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Risultano tutte verificate tranne una mancata trascrizione di accettazione tacita di eredità di una quota pari a 1/2 per entrambi gli immobili nel terzultimo passaggio di proprietà nel ventennio come riportato al punto 6.4.**



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Vignate (MI), Cascina San Pedrino 3.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento posto al piano quarto composto di tre locali, cucina e servizi, con annessi un vano di solaio nel sottotetto.

Quota e tipologia del diritto:

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio 9; particella 140 sub. 18; Categoria A/3 Cl. 3; 5,5 Vani; rendita 284,05 €.

Confini:

Coerenze dell'unità immobiliare, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (corridoio, ascensore e scala con sbalzo aggettante); vuoto su cortile condominiale mappale 278; altra UIU; vuoto con sbalzo aggettante su cortile condominiale mappale 278.

Coerenze della soffitta, dall'ingresso in senso orario:

Altra UIU; vuoto su cortile condominiale mappale 278i; altra UIU; parti comuni (corridoio).

LOTTO 002

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **BOX auto** sito in Vignate (MI), Cascina San Pedrino 3.

Definito nell'atto di provenienza come segue: autorimessa privata posta al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto:

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio 9; particella 140 sub. 54; Categoria C/6 Cl. 3; 17 mq; rendita 55,31 €.

Confini:

Coerenze dell'unità immobiliare, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (ingresso da cortile mappale 278); altre UIU su tre lati.



2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto 001 Piena proprietà di appartamento al quarto piano con soffitta
Lotto 002 Piena proprietà di box auto al piano seminterrato.

Caratteristiche zona:	San Pedrino è una frazione geografica del comune di Vignate (MI) posta a sud del centro abitato, verso Settala. A ridosso di una estesa zona industriale si trovano tre immobili residenziali, nel più grande si trova l'immobile oggetto dell'esecuzione.
Area urbanistica	L'immobile è compatibile con la destinazione urbanistica.
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente industriale e agricola.
Servizi offerti dalla zona:	Nessuno. A 1 km il paese di Vignate.
Collegamenti pubblici (Km):	Facile accesso alla via Rivoltana. A 500 m da fermata autobus interurbani K512 e Z411 di Autoguidovie spa.

3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Gli immobili sono liberi.
- 3.2 Da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 18/02/2005 - Registro Particolare 4876 Registro Generale 22367 Pubblico ufficiale Repertorio 259326/28044 del 31/01/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di:



E. ... A R.L. Mutuo € 110.000;
Ipoteca € 220.000

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 17/11/2014 - Registro Particolare 70159 Registro Generale 102597 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 16771 del 25/08/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di:

TRASCRIZIONE del 07/07/2015 - Registro Particolare 43402 Registro Generale 65798 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 26768 del 09/06/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di:

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 L'immobile fa parte del Condominio di San Pedrino di Vignate (MI), via Vecchia Rivoltana n. 7.

Amministratore Ra' , tel mail:

5.2 Spese scadute:

Si riporta la situazione debitoria per l'immobile in oggetto, come da tabelle ricevute dall'Amministratore di Condominio e alle quali si rimanda.

L'ammontare medio delle spese ordinarie condominiali per l'appartamento (Lotto 001) sono € 1.860,00

L'ammontare medio delle spese ordinarie condominiali per il box (Lotto 002) sono € 50,00

L'esercizio condominiale va dal 01/05 al 30/04 di ogni anno, in anno solare sono assumibili le seguenti spese:

— per l'appartamento (Lotto 001) € 620,08 per l'anno 2014 (importo totale dell'esercizio a carico appartamento € 1.860,23. Calcolato mesi 4) per l'anno 2015 a carico appartamento € 1.308,78. Quota spese scadute per l'anno 2016 € 393,00.

— per il box (Lotto 002) € 50,00 per l'anno 2014 e € 50,00 per l'anno 2015; € 11,00 per l'anno 2016.

Non sono state deliberate spese straordinarie né per il box né per l'appartamento..

5.3 Cause in corso a conoscenza dello scrivente: nessuna

5.4 Atti ablativi a conoscenza dello scrivente: nessuno

5.5 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



- 5.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati
- 5.7 **Attestazione Prestazione Energetica:**
 Per le disposizioni del decreto regionale n. 6480 del 30/07/2015 meglio precisato con D.d.U.o n. 224 del 18/01/2016, non è necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.
- 5.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno
- 5.9 **Avvertenze ulteriori:**
- 5.10 Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore 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 ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari :

compravendita del 31/01/2005 rep. 259325/28043 notaio
 trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 18/02/2005 nn.
 22366/11139.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.3 quota per ½ in forza di atto di compravendita
 notair del 23/05/1980 n. 24987/7486 trascritto
 all'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 28/05/1980 n. 31387/25554

6.4 :
 — quota ½ in forza di atto compravendita notaio
 del 14/05/1980 n. 24920/7472 trascritto all'Ufficio del
 Territorio di Milano 2 il 28/05/1980 n. 31387/25554
 — quota di ½ per successione legittima in morte di
 : del 02/10/2001, atto amministrativo del 12/12/2001
 Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) n. rep. 13/1196
 trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 04/09/2003 n.
 128730/78041. **Non risulta trascritta accettazione tacita
 eredità.**

6.5

trascritto il 20/12/2004 nn. 184491/98758, accettazione espressa di
 eredità in atto notaio A del 09/12/2004 n.
 54580/16163 trascritto il 20/12/2004 al n. 184491/96758

6.6

) citato.



7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n 280 del 01/06/1963.

Licenza di abitabilità rilasciata il 25/02/1966.

Non risultano altre pratiche successive.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Gli immobili sembrano corrispondere allo stato originario per tipologia e finiture. Sono conformi catastalmente. Purtroppo non si riscontra l'esatta corrispondenza planimetrica con i tipi grafici depositati. In verità gli elaborati del 1963 rinvenuti sono piuttosto scarni e rappresentano per l'intero edificio solo la pianta dei piani terra, piano tipo e copertura. Il piano quarto, in cui si trova il lotto 001 (appartamento) presenta una metratura superiore a quella del corrispondente appartamento del piano tipo, andando ad inglobare un locale dell'appartamento adiacente che risulterebbe così più piccolo. Lo scrivente, esaminati anche tutti gli altri elaborati della pratica edilizia ritiene abbastanza verosimile che la difformità derivi più da carente cura nella predisposizione degli elaborati di progetto che da modifiche successive e ritiene la difformità sanabile facilmente.

Conformità urbanistico-edilizia:

L'immobile non è conforme. Per sanare la situazione sarà da corrispondere una sanzione di circa **516 €** (sanzione minima) e redigere le pratiche relative a firma di un tecnico abilitato il cui costo potrebbe essere di circa **1.000 €**.

La difformità è lieve e si prevede l'applicazione della sanzione minima.

Conformità catastale:

L'immobile è conforme catastalmente.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Caratteristiche del complesso immobiliare/condominiale

L'edificio è un condominio di forma parallelepipedale di 7 piani fuori terra più un piano sottotetto e un seminterrato adibito a box, si articola in due corpi scala dotati di ingresso indipendente.

Sorge isolato in una diramazione della Strada Provinciale 161, un tempo parte del sedime della via Rivoltana, poi chiamata "vecchia" a seguito della costruzione della Nuova Rivoltana. A far tempo dalla rivoluzione viaria che ha stravolto la zona, l'edificio ha preso l'indirizzo di Cascina San Pedrino n. 3-7, senza indicazione di "via". Il condominio continua a chiamarsi "di via Vecchia Rivoltana" e presso gli uffici catastali e negli atti di trasferimento immobiliare delle unità immobiliari, trova ancora



spazio la dicitura "Vecchia Rivoltana" o anche solo "Rivoltana" per riferirsi all'edificio. Presso gli uffici comunali questa dicitura è non è ammessa ma comunque conosciuta.

L'ambiguità viaria permane quindi in molti documenti e uffici e può in effetti ingenerare confusione.

L'isolamento dell'edificio è singolare, la zona prende il nome da una cascina vincolata quale bene storico dai Beni Culturali regionali ma rimane circondata dai campi solo per metà, lambendo una zona industriale abbastanza ampia.

Non vi sono servizi o esercizi di vicinato perché proprio non vi sono altri edifici cittadini, il centro dista ad un km circa di campi. Il piano terra dell'edificio dovrebbe ospitare negozi che ahimè, alla data del sopralluogo erano tutti chiusi.

Le condizioni dell'edificio sono mediamente buone.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Non conosciute.
Strutture verticali:	In c.a.
Strutture orizzontali:	Laterocemento.
Facciate:	Intonaco.
Copertura:	Non conosciuta.
Portineria/androne:	Presente androne.
Deposito rifiuti:	Presente/in cortile
Locale caldaia:	Presente.
Scale:	Pietra
Ascensore:	Presente. Larghezza porta 60 cm con antine. Dimensione cabina 103x111 cm.
Porta di ingresso	Portone in alluminio e vetro.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Cortile.
Impianto elettrico	Presente nelle parti comuni condominiali.

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Vignate (MI), Cascina San Pedrino 3.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento posto al piano quarto composto di tre locali, cucina e servizi, con annessi un vano di solaio nel sottotetto.

Quota e tipologia del diritto:



Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio 9; particella 140 sub. 18; Categoria A/3 Cl. 3; 5,5 Vani; rendita 284,05 €.

Confini:

Coerenze dell'unità immobiliare, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (corridoio, ascensore e scala con sbalzo aggettante); vuoto su cortile condominiale mappale 278; altra UIU; vuoto con sbalzo aggettante su cortile condominiale mappale 278.

Coerenze della soffitta, dall'ingresso in senso orario:

Altra UIU; vuoto su cortile condominiale mappale 278i; altra UIU; parti comuni (corridoio).

L'appartamento si trova al quarto piano, è biesposto con un ottimo riscontro d'aria nord-sud. È molto luminoso e dalle finestre a nord la vista spazia a perdita d'occhio per i campi.

L'articolazione della pianta è molto razionale e tipica degli immobili degli anni '60 con camere ampie, di grandezza pari a quelle di soggiorno, ampio ingresso/distribuzione, comodo ripostiglio e cucina semiabitabile separata. Vi sono anche due balconi a sud e a nord.

Il riscaldamento è autonomo, radiatori in alluminio, caldaia a gas interna.

Le finiture dell'appartamento appaiono in discreto stato, gli infissi sono recenti in alluminio con doppio vetro, le pavimentazioni buone.

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	80,00	1,00	80,00	Doppio riscontro N e S	Normale
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	9,00	0,30	2,70	Doppio riscontro N e S	Normale
Cantina/soffitta non comunicante	8,00	0,25	2,00	non finestrato	Normale
totale			84,70 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Alluminio, vetrazione doppia. Condizioni: buone.



Oscuramenti:	Tapparelle PVC.
Plafoni:	Tinteggiati.
Pareti:	Intonacate tinteggiate.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica/parquet
Porta di ingresso	Porta con blindatura leggera.
Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione non presente
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente. Non verificato funzionamento.
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Presente. Non verificato funzionamento.
Impianto idrico	Presente. Certificazioni: non presente
Acqua calda sanitaria	Presente impianto autonomo con caldaia. Certificazioni: non presente. Non verificato funzionamento.
Impianto termico	Presente autonomo a gas. Certificazioni: non presente. Non verificato funzionamento
Condizionamento	Non Presente.

LOTTO 002

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **BOX auto** sito in Vignate (MI), Cascina San Pedrino 3. Definito nell'atto di provenienza come segue: autorimessa privata posta al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto:

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio 9; particella 140 sub. 54; Categoria C/6 Cl. 3; 17 mq; rendita 55,31 €.

Confini:

Coerenze dell'unità immobiliare, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (ingresso da cortile mappale 278); altre UIU su tre lati.



Box al piano seminterrato con comodo accesso carraio. Collegamento a scala condominiale tramite cortile. Interno asciutto anche se si sono osservati segni di precedenti allagamenti, complessivamente in discreto stato. Serranda di ingresso in cattive condizioni.

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	18,00	1,00	18,00	N	Scadente
totale			18,00 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

9.2 Fonti di informazioni

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: MILANO Comune: VIGNATE Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1450
Box	Normale	830	1100

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Intermedio	0,50
Taglio superficie (Ks)	45 < 70 mq	0,80
$K = (Ks + 3 * Kp) / 4$		0,58
Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max - Val OMImin) * K		€ 1.258,75



TEMA spa (ex OSMI) Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Comune » Vignate » Compravendita » 1° semestre 2015 » Periferia

Tipo immobile	Minimo	Massimo
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	750	1.200
Box (a corpo)	13.500	16.000

Valore più probabile di mercato

	Valore	Coefficiente
Piano (senza ascensore)	Terzo o superiore con ascensore	0,80
Stabile	Civile	0,50
Taglio superficie	45 < 70 mq	0,80
Stato manutentivo	Normale	0,50
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Normale	0,50
Condizioni al contorno (quartiere)	Popolare	0,20
Coefficiente		0,59

Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C

€ 1.015,50

Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008; per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.100 al mq.** Il **box** si valuta a corpo in **€ 13.000** (pari a circa 720 €/mq) in considerazione sia del suo stato sia della disponibilità di parcheggi liberi in zona.

9.3 Valutazioni corpi

Lotto	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Residenza	84,7	€ 93.170,00	€ 93.170,00
002	Box	18	€ 13.000,00	€ 13.000,00
totale				€ 106.170,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto 001			
a	Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	13.975,50
b	Spese condominiali insolute anni 2015 e 2016	-€	1.701,78
c	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€	1.500,00
totale riduzioni		-€	17.177,28

Lotto 002			
a	Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	1.950,00
b	Spese condominiali insolute anni 2015 e 2016	-€	61,00
c	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	€	-
totale riduzioni		-€	2.011,00

9.5 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare non si presta ad essere frazionata.

9.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile **al netto** delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

Lotto	Immobile	Valore netto stimato	Valore arrotondato
001	Residenza	€ 88.992,72	€ 88.900,00
002	Box	€ 10.989,00	€ 10.900,00
totale		€ 99.981,72	€ 99.900,00

10 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale immobile
- D. Scheda catastale box
- E. Estratto di mappa catastale
- F. Ispezioni ipotecarie
- G. Certificato contestuale residenza
- H. Verifica contratti di locazione
- I. Estratto atti di fabbrica
- J. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA



- K. Regolamento Condominio.
- L. Estratto conto condominiale.
- M. Ricevute invio perizia.

Milano 30/01/2016
Arch. Federico Reyneri

