
TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Espropriazione immobiliare post L.80

UNICREDIT S.p.A.

e per essa quale mandataria per la gestione del credito
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

contro

Sig.ra

N. Gen. Rep. **55/2015**

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Nunzia Cacciola

*Iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Milano al n. 2732
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13013
C.F. CCCNNZ65R69A026N – P. IVA N. 06459530967*

con studio in Milano
Cellulare: 3382439391
e-mail: nunzia.cacciola@yahoo.it
PEC: nunzia.cacciola@pec.it



RIEPILOGO

Dati catastali degli immobili: nel Comune di **Milano**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Milano, via Privata Gianicolo 10/B. Composto da un locale oltre servizi al piano 3°.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 26,50** circa;
- **fg. 336; mapp. 64, sub. 43**, Cat. A/4, classe 4, consistenza vani 1,5; piano 3, via Privata Gianicolo 10/B, rendita € 151,06.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, intestati a:

[REDACTED]

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Immobili liberi e/o occupati:

- Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, la sig.ra [REDACTED], risulta partecipare in contratti di locazione che riguardano l'immobile pignorato.

Valore degli immobili all'asta liberi e/o occupati:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- € 35.500,00 libero
- € 24.850,00 occupato
- (1/1) [REDACTED]



SOMMARIO

- 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**
- 2. Descrizione sommaria**
- 3. Stato di possesso**
- 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
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. Iscrizioni
 - 4.2.2. Pignoramenti
 - 4.2.3. Altre trascrizioni
 - 4.2.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 - 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia
 - 4.3.2. Conformità catastale
- 5. Altre informazioni per l'acquirente**
- 6. Attuali e precedenti proprietari**
 - 6.1. Attuali proprietari**
 - 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)**
- 7. Pratiche edilizie**
- 8. Descrizione immobili**
- 9. Valutazione complessiva dei beni**
 - 9.1. Criterio di stima**
 - 9.2. Fonti di informazione**
 - 9.3. Valutazione immobili**
 - 9.4. Prezzo base d'asta del lotto**



**Beni immobili siti in:
Milano
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Milano

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Milano, via Privata Gianicolo 10/B. Composto da un locale oltre servizi al piano 3°. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 26,50** circa.

**Identificato in Catasto – Comune di Milano come segue:
intestazione:**

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

fg. 336; mapp. 64, sub. 43, Cat. A/4, classe 4, consistenza vani 1,5; piano 3, via Privata Gianicolo 10/B, rendita € 151,06.

Dati derivanti da:

Variazione del 01/01/1992 Variazione del piano tariffario.

Variazione nel classamento del 04/05/1984 n. 2701.1/1984 in atti dal 21/10/1999.

FRAZIONAMENTO del 04/05/1984 n. 2701.1/1984 in atti dal 21/09/1998.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

altra proprietà, altra unità immobiliare, cortile comune, ente comune (vano scala).

Segnalazioni:

- In sede di sopralluogo non si rileva nessuna difformità dello stato di fatto, ad accezione del balcone che non risulta nell'ultima planimetria catastale in atti del 11/11/1986 compilata da geom. Giovanni Amelli – MI. Il suddetto balcone risulta esserci dai documenti e nelle planimetrie degli atti di fabbrica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il balcone, rilevato durante il sopralluogo, non risulta nell'ultima planimetria in atti del 11/11/1986. Il suddetto balcone risulta esserci dai documenti e nelle planimetrie degli atti di fabbrica.

(cfr. copia planimetrie atti di Fabbrica – allegato).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale a mezzo di procedura DOCFA.

Aggiornamento scheda catastale: **€ 500,00 circa oltre oneri di legge**

Il potenziale acquirente, dovrà presentare, affidando l'incarico ad un tecnico abilitato l'esecuzione della variazione catastale dell'unità immobiliare, la cui composizione attuale, non è conforme alla scheda di originaria denuncia del bene, mai aggiornata dal 1986.



Note generali:

- Le ricerche della scrivente presso l'ufficio del Catasto di Milano, hanno permesso di verificare: la mancanza del fascicolo, si dovrà presentare presso l'ufficio, a cura di un professionista abilitato, la scheda catastale aggiornata a mezzo di procedura DOCCA.

(cfr. copia richiesta consultazione Agenzia delle Entrate ufficio Catasto – allegato).

- Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano, hanno permesso di verificare: che la planimetria allegata alla domanda di permesso in sanatoria è la stessa in atti dall'11/11/1986 compilata dal geom. Giovanni Ameli – MI.

(cfr. copia condono edilizio – allegato).

- La scrivente per le verifiche riguardanti il balcone ha richiesto l'accesso agli atti di fabbrica presso l'ufficio Comunale di via Bernina, 10.

(cfr. copia planimetria atti di Fabbrica – allegato).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Milano

Caratteristiche zona: settore Ovest, decentramento, a traffico locale sostenuto.
Contesto edifici residenziali misti
Popolazione del quartiere: mista.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e terziario.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: negozi vari, banche, scuole, parcheggi pubblici, zona a traffico limitato.

Collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene immobile oggetto del pignoramento, secondo quanto visto in sede di sopralluogo, sembra abbandonato, dalle consultazioni dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Milano 1 risulta locato dalla sig.ra [REDACTED] con contratto di locazione n. 12188, serie 3, regolarmente registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Milano 1, in data **30/09/2011**.

Durata del contratto: 4 anni dal 19/09/2011 al 18/09/2015.

Canone annuo locazione: € 6.000,00 + € 493,00 annue per spese gestione ordinaria condominiale.

Il contratto suddetto è anteriore alla data del pignoramento del 05/01/2015.

(cfr. contratto di locazione n. 12188/serie 3/2011 – allegato)

Dalle informazioni rilevate nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio e nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa Immobiliare di Milano, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione**
(immobile nello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo):

€/mese 187,00 + spese

Canone annuo mercato pari a:	€/anno	2.244,00 + spese
1/3 canone annuo mercato € 2.244/3 =	€/anno	748,00



€/anno 6.000 (canone pattuito nel 2011) > €/anno 748,00 (1/3 mercato)
(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")

Dal certificato di residenza del sig.ra [REDACTED], debitore esecutato, si evince che è residente in Via Privata Gianicolo 10/B.
(cfr. certificato residenza – allegato).

Segnalazioni

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, il sig.ra [REDACTED] risulta partecipare in contratto di locazione che riguarda l'immobile pignorato (vedi sopra) e altri contratti di locazione scaduti registrati presso la sede dell'Agenzia delle Entrate di Milano 1 e Milano 2 (contratto n. 5966/2010, serie 3 e contratto n. 1103/2008, serie 3).
(cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Milano 1, Milano 2 - allegato).

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: **nessuno**.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione: **nessuno**.
- 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: derivante da concessione a garanzia di mutuo, contro [REDACTED], a favore di **BANCA DI ROMA S.p.A. – Roma**, atto di mutuo a firma del Notaio Dott.ssa Claudia Cacciafesta (Notaio in Busto Arsizio, Varese) in data 27/12/2007 al Rep n. 35440/3297, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data 15/01/2008 ai nn. 2764/1611.

Riferita limitatamente a: quota 1/1

Capitale: € 108.000,00

Totale: € 216.000,00

Durata: 30 anni

Tasso interesse annuo: 5,855 %

Immobile n. 1

F205 – MILANO, Catasto Fabbricati, foglio 336, mapp. 64, sub. 43, A/4, abitazione tipo popolare, via Privata Gianicolo 10/B, 1,5 vani, piano 3.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro [REDACTED] a favore di **UNICREDIT S.p.A. - ROMA**; atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 25572 del 05/01/2015; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II., in data 11/02/2015 ai nn. 6119/4296.

Riferito limitatamente a: quota 1/1, unità neg. n. 1, per diritto proprietà
Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

F205 – MILANO,

Catasto Fabbricati, foglio 336, mapp. 64, sub. 43, A/4,

abitazione tipo popolare, via Privata Gianicolo 10/B, 1,5 vani, piano 3°



4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: si dichiara la conformità.

4.3.2. Conformità catastale: non si dichiara la conformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: al 11/05/2015 risulta un debito di € 3.884,48 quale conguaglio gestione 2014.

(cfr. comunicazione amministrazione Condominio Gianicolo 10 – 10B allegato)

Millesimi di proprietà: 17,34

Cause in corso: azioni legali nei confronti di altri condomini morosi.

Atti ablativi: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica non presente.

Indice di prestazione energetica: F 149,48

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico non presente, prodotto da un tecnico abilitato per conto del CTU.

Informazioni derivanti dall'atto di compravendita:

- la sig.ra [REDACTED] è legalmente separata e quindi in regime di separazione dei beni.
- Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, venne edificato anteriormente al 1° settembre 1967, e che successivamente non sono intervenute opere o modifiche che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi da parte del Comune di Milano, ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata domanda di richiesta Concessione in Sanatoria per le quali è stata presentata domanda al comune di Milano in data 21/11/1986 - prot. generale 104725, dandosi atto che l'intera somma a titolo di oblazione è stata pagata, in unica soluzione, in data 17/11/1986, presso l'Ufficio Postale di Milano, succursale n. 58. La parte venditrice precisa che non avendo il Comune di Milano provveduto a rilasciare la relativa Concessione in Sanatoria, successivamente alla presentazione di detta domanda, senza richiedere ulteriori somme a titolo di conguaglio, deve intendersi configurata la fattispecie del "silenzio-assenso", ai sensi dell'art. 35, comma 18 della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, ricorrendo le condizioni ivi previste.
La parte venditrice dichiara, pertanto, che la porzione immobiliare oggetto di contratto non presenta irregolarità costruttive e non è stata assoggettata ad alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità.
- Prezzo convenuto dalle parti: € 80.000,00.

(cfr. copia conforme atto compravendita – allegato)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 27/12/2007 in forza di: atto di compravendita a firma della Dott.ssa Claudia Cacciafesta (Notaio in Busto Arsizio, Varese) in data 27/12/2007 al Rep n. 35440/3297, iscritta a Milano



1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 15/01/2008 ai nn. 2764/1611. Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Al ventennio l'immobile risultava di proprietà della sig. [REDACTED] [REDACTED] per titolo anteriore al ventennio (atto compravendita del 25/07/1994, rep. 107152/5059, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 29/07/1994 ai nn. 30469/20146), proprietario fino al 27/12/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Le opere originarie relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, nell'unità immobiliare sono state apportate modifiche per cui è stata presentata al Comune di Milano, in data 17/11/1986 - prot. generale n. 394959, e all'ufficio Protocollo Edilizia Privata in data 20/11/1986 al n. 104725, Concessione in Sanatoria. Successivamente non sono state eseguite opere che richiedessero il rilascio di nulla osta, licenze, concessioni edilizie o provvedimenti autorizzativi.

(cfr. copia condono edilizio – allegato).

(cfr. copia certificazione di abitabilità - agibilità – allegato).

In sede di sopralluogo, non si rileva nessuna difformità dello stato di fatto, ad eccezione del balcone che non risulta nell'ultima planimetria catastale in atti del 11/11/1986 compilata da geom. Giovanni Amelli – MI. Il suddetto balcone risulta esserci dai documenti e nelle planimetrie degli atti di fabbrica.

Note generali:

- Le ricerche della scrivente presso l'ufficio del Catasto di Milano, hanno permesso di verificare: la mancanza del fascicolo, si dovrà presentare presso l'ufficio, a cura di un professionista abilitato, la scheda catastale aggiornata a mezzo di procedura DOCFA.

(cfr. copia richiesta consultazione Agenzia delle Entrate ufficio Catasto – allegato).

- Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano, hanno permesso di verificare: che la planimetria allegata alla domanda di permesso in sanatoria è la stessa in atti dall'11/11/1986 compilata dal geom. Giovanni Ameli – MI.

(cfr. copia condono edilizio – allegato).

- La scrivente per le verifiche riguardanti il balcone ha richiesto l'accesso agli atti di fabbrica presso l'ufficio Comunale di via Bernina, 10.

(cfr. copia planimetria atti di Fabbrica – allegato).

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Milano, in zona ADR-Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile: Tessuti urbani a impianto aperto (art. 15.3), inoltre in prossimità di tracciati stradali storici e zone sensibili (via Novara) con fascia di 100 m.



8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di Milano

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Milano, via Privata Gianicolo 10/B. Composto da un locale oltre servizi al piano 3°.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 26,50** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Milano come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

fg. 336; mapp. 64, sub. 43, Cat. A/4, classe 4, consistenza vani 1,5; piano 3, via Privata Gianicolo 10/B, rendita € 151,06.

Dati derivanti da:

Variazione del 01/01/1992 Variazione del piano tariffario.

Variazione nel classamento del 04/05/1984 n. 2701.1/1984 in atti dal 21/10/1999.

FRAZIONAMENTO del 04/05/1984 n. 2701.1/1984 in atti dal 21/09/1998.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

altra proprietà, altra unità immobiliare, cortile comune, ente comune (vano scala).

Appartamento ad uso abitazione, piano 3°

Unità immobiliare ad uso residenziale in stabile popolare di quattro piani fuori terra, costituita da un locale, oltre servizi e balcone, mono esposizione.

Le strutture del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sono in muratura portante, con tamponamenti in laterizio, solai interpiano in latero-cemento, copertura a falde.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i balconi presenti in tutti i piani sono in ferro verniciato, si segnala la diversità degli infissi esterni e delle tapparelle o persiane.

Riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia tipo C installata nel locale cucina.

Lo stato di manutenzione delle parti esterne è pessimo, sarebbe necessario un intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali non limitano l'abitabilità, sarebbe auspicabile il rifacimento del bagno e del cucinino e il rinnovamento delle tinteggiature interne, inoltre il serramento esterno del soggiorno/camera è da ripristinare.

Nel corso del sopralluogo, per quanto attiene al fabbricato, non sono state rilevate condizioni strutturali pregiudizievoli.

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano terzo – h. 3.05					
Soggiorno - camera	16,05		1		scarse
Bagno	1,93		1		scarse
Cucinino	1,50		1		scarse
Ingresso	1,52		1		scarse
		25,73	1	25,73	
Balcone	1,52	1,52	0,5	0,76	scarse
	22,52				
		27,25		26,49	



Totale	arrotondato	26,50
---------------	-------------	--------------

Note: non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (gas, elettrico). Certificato energetico non presente, prodotto da un tecnico abilitato per conto del CTU.

Finiture interne e impianti

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Soggiorno - camera Sup. utile = 16,05 mq h. 3,05	Pavimento ceramica, pareti tinteggiate, serramenti alluminio e vetrocamera, tapparelle.	insufficienti	Elettrico sottotraccia, idrico,
Bagno Sup. utile = 1,93 mq h. 3,05	Pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, serramento alluminio e vetrocamera, porta interna legno, persiana.	Da ristrutturare	Elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento con termosifone, wc, bidet, lavabo, vasca
Cucinino Sup. utile = 1,50 mq h. 3,05	Pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, no serramenti, porta a soffietto.	Da ristrutturare	Elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con caldaia tipo C
Ingresso Sup. utile = 1,52 mq h. 3,05	Pavimento in ceramica, pareti tinteggiate	insufficienti	Elettrico sottotraccia
Balcone Sup. utile = 2,40 mq	Parapetto in ferro verniciato	Da ristrutturare	nessuno

Segnalazioni:

Si precisa che nel conteggio delle superfici commerciali virtuali, al balcone è stato applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,50.

Le murature interne, sono state valutate senza riduzioni.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, confrontando i dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per immobili simili, con i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, e i dati pubblicati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa Immobiliare di Milano.

Inoltre sono state considerate le caratteristiche dell'immobile, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione per qualità, stato di manutenzione, conformità.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia;



- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2014
- Rapporto immobiliare 2013 - OMI
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 1;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano;
- Ufficio Condono del Comune di Milano;
- Ufficio Accesso agli atti del Comune di Milano;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati.

9.3. Valutazione immobili

Il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80 (fonte rapporto immobiliare 2015 – OMI).

Nel caso in esame, si può affermare che l'unità immobiliare, si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente scadente, è ubicata in una zona residenziale decentrata, in un contesto sociale multietnico, con una buona esposizione ma una metratura ridotta.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali non limitano l'abitabilità, sarebbe auspicabile il rifacimento del bagno e del cucinino e il rinnovamento delle tinteggiature interne, inoltre il serramento esterno del soggiorno/camera è da ripristinare.

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in Milano, via Privata Gianicolo 10/B, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, dedotti i rispettivi coefficienti di differenziazione, pari a:

abitazione popolare, decentrata, piano terzo senza ascensore:

€/mq 1.450,00 – 1.950,00 valori riferimento

- **€/mq 1.600,00** **valutazione immobile**

Comune di Milano

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Milano, via Privata Gianicolo 10/B. Composto da un locale oltre servizi al piano 3°. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 26,50** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Milano come segue: **intestazione:**

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

fg. 336; mapp. 64, sub. 43, Cat. A/4, classe 4, consistenza vani 1,5; piano 3, via Privata Gianicolo 10/B, rendita € 151,06.

Abitazione popolare, decentrata, contesto multietnico, piano 3° senza ascensore

€/mq 1.600,00 x mq 26,50 = € 42.400,00 arrotondato



9.3. Valutazione immobili

n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
1	A	Abitazione popolare	26.50	€ 42.400,00	€ 42.400,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di stima, così come disposto dal G.E. - **15%** - € **6.360,00**

Spese:

1. tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale - € **500,00**
2. cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente **nessuna**
3. oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente **nessuno**

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto (lotto 1).

9.4. Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 1

Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova € **35.500,00**

Valore dell'immobile occupato (- 30%) € **24.850,00**

Riepilogo lotti asta

n. Lotto	Immobile	Sup. comm. mq	Valore intero medio ponderale	Prezzo base asta
1	Abitazione popolare	26,50	€ 42.400,00	€ 35.500,00

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

ALLEGATI

- 1) verbale d'udienza;
- 2) estratto di mappa;
- 3) planimetria catastale;
- 4) visura storica per immobile;
- 5) contratto di locazione n. 12188/serie 3/2011;
- 6) certificato residenza debitore esecutato;
- 7) documenti amministrazione Condominio Gianicolo 10-10/B;
- 8) copia conforme atto compravendita;
- 9) ispezioni ipotecarie Milano 1;
- 10) verifica contratti locazione Agenzia Entrate Milano 2;
- 11) verifica contratti locazione Agenzia Entrate Milano 1;
- 12) copia richiesta consultazione Agenzia dell'Entrate ufficio Catasto;



- 13) copia Condono Edilizio;
- 14) copia Abitabilità e Agibilità;
- 15) copia richiesta accesso agli atti Comune di Milano;
- 16) copia planimetria atti di Fabbrica.

Si attesta di avere inviato al creditore procedente, copia della relazione peritale mediante posta elettronica certificata, e al debitore esecutato, copia della relazione mediante posta.

Milano, 06/10/2015

L'esperto nominato
architetto Nunzia Cacciola

