

---

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

promossa da: **Unicredit Credi Management Bank Spa**  
creditori intervenuti: **HDI Assicurazioni S.p.a.**  
**Condominio Riscaldamento di via Brodo-**  
**lini 2-20 di Pieve E.**

contro:   


N° Gen. Rep. **174/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-11-2016 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Barbara Zocchi Ramazzi  
**Codice fiscale:** ZCCBBR74P66F205M  
**Studio in:** Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano  
**Email:** barbarazr@tiscali.it  
**Pec:** zocchiramazzi.11862@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Brodolini 20 - Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 218, subalterno 78

### 2. Stato di possesso

Bene: via Brodolini 20 - Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Bene: via Brodolini 20 - Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: via Brodolini 20 - Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit Credi Management Bank Spa , HDI ASSICURAZIONI S.P.A., Condominio Riscaldamento Via Brodolini 2-20

### 5. Comproprietari

Beni: via Brodolini 20 - Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

Beni: via Brodolini 20 - Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Brodolini 20 - Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001



Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Brodolini 20 - Pieve Emanuele (Milano) - 20090

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 42.000,00 (per il diritto di superficie)

Prezzo da occupato: € 35.700,00 (per il diritto di superficie)

Poiché l'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, può considerarsi libero al Decreto di Trasferimento.

Pertanto il prezzo a base d'asta per il diritto di superficie suggerito è di: € 42.000,00

Nel caso in cui si volesse procedere attraverso atto notarile alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, il prezzo a base d'asta suggerito per l'immobile non occupato in edilizia libera è di: € 86.200,00

Note:

Per l'acquisto del diritto di superficie, gli acquirenti devono avere i requisiti stabiliti dal Comune di Pieve Emanuele per l'edilizia convenzionata.



**Beni in Pieve Emanuele (Milano)**  
Località/Frazione  
via Brodolini 20

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pieve Emanuele (Milano) CAP: 20090, via Brodolini 20**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

1/2 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da tre locali più servizi, con annesso vano cantina al piano terra; utilizzo esclusivo di un posto auto del cortile, come da atto di compravendita.

Foglio 9, particella 218, subalterno 78, scheda catastale fabbricati, indirizzo via Brodolini 20, interno O, piano 3-T, comune Pieve Emanuele, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28;

Derivante da:

Atto di compravendita a cura del notaio Sapuppo in data 24.03.2005, num. di rep. 5536/3797, registrato a Milano 2 il 30.03.2005 al n. 4313 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 31.03.2005 ai nn. RG 44861 e RP 23102.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11,09

Confini:

*Appartamento:*

Nord: altra proprietà, stesso mappale;

Est: cortile comune;

Sud: parti comuni;

Ovest: altra proprietà, stesso mappale.

*Cantina:*

Nord: parti comuni;

Est: altra proprietà, stesso mappale;

Sud: autoclave;

Ovest: altra proprietà, stesso mappale.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) eliminazione parziale di tavolato interno;

Regularizzabili mediante: scia in sanatoria;

Descrizione delle opere da sanare: ripristino del tavolato demolito;

Ripristino del tavolato demolito, comprensivo di ammorsamenti ed intonacatura : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note:

Si è optato per riportare la situazione come da pianta catastale depositata per contenerne i costi.

Nel caso in cui si fosse voluta mantenere la distribuzione attuale degli spazi interni, sarebbe stato necessario presentare una pratica di aggiornamento della pianta catastale, della consistenza e della rendita, diminuendo il valore dell'alloggio che avrebbe così un vano in meno.

2) la pianta attuale non è del tutto rispondente a quella catastale.

Nel 1992 è stato depositato e approvato in Comune il progetto di variante di opere interne, ma non è stata effettuata la pratica di aggiornamento della pianta catastale.

Regularizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale;

Descrizione delle opere da sanare: disposizione pratica di aggiornamento della pianta catastale

Pratica di aggiornamento pianta catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

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

L'immobile si trova a Pieve Emanuele, Comune posto a sud di Milano e ben collegato alla città ed ai centri limitrofi (Lodi, Pavia...) dalle strade provinciali passanti in prossimità del centro urbano. L'estensione dell'abitato è piuttosto limitata e concentrata.

L'immobile è ubicato non nella zona del centro storico, ma immediatamente nella parte limitrofa.

La zona è prevalentemente residenziale con servizi di primaria necessità.

La viabilità che circonda l'isolato è percorsa dal traffico locale per il raggiungimento delle residenze e dei servizi qui ubicati, quindi il traffico è molto limitato.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**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:** di primaria necessità (sufficienti), scuole (buona), biblioteca (buona), ospedaliero (buono), centro commerciale (buono).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole/verdi

**Importanti centri limitrofi:** Golf Club di Opera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Agricolo Sud, fontanili.

**Attrazioni storiche:** cascine varie, Castello di Tolcinasco, pieve di Sant'Alessandro.

**Principali collegamenti pubblici:** mezzi pubblici locali entro 1 km., FS linea Milano-Genova a 2 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai loro familiari.

Si segnala la presenza di figli minori.

## 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:*

Per l'acquisto del diritto di superficie, gli acquirenti devono possedere i requisiti stabiliti dal Comune di Pieve Emanuele per l'edilizia convenzionata.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **Unicredit Credit Management Bank Spa** contro [redacted] e [redacted]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 294000; Importo capitale: € 147000 ;  
A rogito del notaio Sapuppo in data 24/03/2005 ai nn. 5537/3798;  
Registrato a Milano 2 in data 30/03/2005 ai nn. 4314/1T;  
Trascritto a Milano 2 in data 31/03/2005 ai nn. 44862/10390.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **Unicredit Credit Management Bank Spa** contro [redacted] e [redacted]

Derivante da: Atto di precetto  
Registrato a Milano 2 in data 09/01/2015 ai nn. 637  
Trascritto a Milano 2 in data 06/02/2015 ai nn. 10233/6899.

Si segnala che il pignoramento è stato fatto erroneamente sulla piena proprietà.

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:* circa € 1.800,00

*Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:* € 2.020,99

In riferimento all'unità immobiliare pignorata

*Millesimi di proprietà:* 11,09

*Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* NO

*Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* L'immobile, se non trasformato con atto notarile il



diritto di superficie in diritto di proprietà, è soggetto a vendita di sola proprietà superficaria.  
Si prevede l'utilizzo esclusivo di un posto auto del cortile, come da atto di compravendita.  
Per l'acquisto del diritto di superficie, gli acquirenti devono possedere i requisiti stabiliti dal Comune di Pieve Emanuele per l'edilizia convenzionata.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non predisposto secondo le disposizioni della Sez. III Civile del Tribunale di Milano

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

S.P.A. Società Generale Immobili SOGENE (1/1)  
proprietario/i ante ventennio al 05/06/1992 .  
In forza di costruttore.

### Titolare/Proprietario:

Genovese Davide (proprietà superficaria 1/2);  
Invernizzi Carla (proprietà superficaria 1/2);  
Comune di Pieve Emanuele (proprietà per l'area 1/1)  
dal 05/06/1992 al 26/04/1999 .  
In forza di scrittura privata a rogito di notaio D'Oro, in data 05/06/1992, ai nn. 72364;  
registrato a Milano, in data 23/06/1992, ai nn. 286817.1.

### Titolare/Proprietario: Addolorato Mario (proprietà superficaria 1/2);

Russo Mara (proprietà superficaria 1/2);  
CIMEP (proprietà per l'area 1/1)  
dal 26/04/1999 al 24/03/2005 .  
In forza di scrittura privata a rogito di notaio Luciano Quaggia, in data 26/04/1999, ai nn. 172900;  
trascritto a Milano 2, in data 13/05/1999, ai nn. 44870/31232.

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] (proprietà superficaria 1/2);  
[REDACTED] (proprietà superficaria 1/2);  
CIMEP (proprietà per l'area 1/1)  
dal 24/03/2005 ad oggi (attuali proprietari).  
In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Sapuppo, in data 24/03/2005, ai nn.  
5536/3797;  
trascritto a Milano 2, in data 31/03/2005, ai nn. 44861/23102.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 05/1976  
Intestazione: Società generale immobiliare  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: edificio residenziale  
Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 19/02/1976 al n. di prot. 05/76  
 Rilascio in data 15/03/1976 al n. di prot. 05/76  
 Abitabilità/agibilità in data 08/05/1981

Numero pratica: 5083  
 Intestazione: Condomini via Brodolini 8-20  
 Tipo pratica: Denuncia per opere edili  
 Per lavori: spostamento del passo carraio  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 01/02/1983 al n. di prot. 929  
 Rilascio in data 25/10/1983 al n. di prot. 929

Numero pratica: 168/92  
 Intestazione: Genovese Davide e Invernizzi Carla  
 Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)  
 Per lavori: Demolizione di tavolati interni  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 08/09/1992 al n. di prot. 12297  
 Rilascio in data 11/09/1992

Numero pratica: 06/24  
 Intestazione: Amm. Garini Dario  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)  
 Per lavori: rimozione e sostituzione di lastre in copertura in fibro amianto  
 Oggetto: adeguamento  
 Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 10093

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: Nulla da segnalare.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Tessuto aperto a medio-alta densità
Norme tecniche di attuazione:	art.24 PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Immobile di Edilizia convenzionata
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Il valore massimo di vendita non deve superare il valore iniziale stabilito, aggiornato dagli indici ISTAT e della vetustà dell'alloggio
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Si segnala che è stata inserita un'intelaiatura sul balcone per l'apposizione di zanzariere. Non essendo una vera e propria chiusura, poiché non impedisce il passaggio né di aria né di luce, è assimilabile a struttura removibile e non delimitante, perciò non costituisce una irregolarità.

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

Appartamento posto al piano terzo e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone.

Al piano terra si trova la cantina di pertinenza.

Utilizzo esclusivo di un posto auto del cortile, come da atto di compravendita.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale di beni

1/2 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale di beni

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,95**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 0;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: In riferimento all'accesso pedonale
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: In riferimento all'accesso carrabile
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro



	<p>apertura: <b>elettrica</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b>                  - Note: In riferimento all'accesso alla scala di pertinenza</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: <b>anta singola e ante doppie a battente</b>                  materiale: <b>pvc</b>                  protezione: <b>tapparelle</b>                  materiale protezione: <b>plastica</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b>                  materiale: <b>legno e vetro</b>                  condizioni: <b>buone</b></p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b>                  materiale: <b>legno tamburato</b>                  condizioni: <b>buone</b></p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>mattonelle in ceramica</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b>                  - Note: In riferimento al balcone.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di gres</b>                  condizioni: <b>buone</b></p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>battuto di cemento</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b>                  - Note: In riferimento alla cantina.</p>
Plafoni	<p>materiale: <b>stabilitura</b>                  condizioni: <b>buone</b></p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                  materiale: <b>porta blindata rivestita in legno</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Note: In riferimento alla porta di accesso all'alloggio.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b>                  materiale: <b>piastrelle in ceramica</b>                  condizioni: <b>buone</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>in tutti gli altri locali</b>                  materiale: <b>intonaco civile</b>                  condizioni: <b>buone</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cantina</b>                  materiale: <b>blocchi svizzeri al rustico</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Scale	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>                  rivestimento: <b>marmo</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  - Note: In riferimento alla scala comune.</p>



**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **dato non disponibile**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
 tensione: **220V**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **dato non disponibile**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 21.06.2016:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	81,71	1,00	81,71
balcone	sup lorda di pavimento	8,80	0,33	2,90
cantina	sup lorda di pavimento	5,44	0,33	1,80
		<b>95,95</b>		<b>86,41</b>

**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: 2-2015

Zona: Pieve Emanuele

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1400



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento sconosciuta

Da verificare se a norma.

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

Note: l'impianto, sicuramente oggetto di adeguamento, sembra rispondente alle attuali normative

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: condominiale

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: dato non disponibile

Epoca di realizzazione/adequamento: dato non disponibile

Da verificare se a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Al momento i dati relativi alla conformità o meno non sono stati forniti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 – 2015) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie

### 8.2 Fonti di informazione:

Per i prezzi di libero mercato:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Pieve Emanuele;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare: Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione ottimo: valore min.1200 Euro/mq e valore max 1400 Euro/mq.

Agenzie immobiliari: valore min.1200 Euro/mq e valore max 2000 Euro/mq.



ro/mq

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

residenziale: 1.550 Euro/mq

Altre fonti di informazione: Aste immobiliari in zona per immobili simili:

1.050 Euro/mq

**8.3 Valutazione corpi:**

Per la valutazione dei corpi, trattandosi di diritto di superficie, si è proceduto prima di tutto alla determinazione del prezzo dell'immobile sul libero mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche dello stesso e dei riferimenti trovati, arrivando ad un valore di € 1.050,00 al mq.

Si è poi proceduto alla determinazione del prezzo del diritto di superficie tramite l'utilizzo del software sul sito Rivaluta.it per il calcolo del valore attualizzato, tenendo conto dell'aggiornamento degli indici ISTAT e della vetustà dell'immobile.

Si è così calcolata la soglia del prezzo di € 44.233,01, quale prezzo massimo di vendita possibile per il diritto di superficie attualizzato.

Una volta calcolato il valore di diritto e quota, si è calcolato il valore del diritto di superficie, verificando che il valore ottenuto non fosse superiore a quello massimo di vendita ottenuto precedentemente.

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	81,71	€ 1.050,00	€ 85.795,50
balcone	2,90	€ 1.050,00	€ 3.049,20
cantina	1,80	€ 1.050,00	€ 1.884,96
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.729,66
Valore corpo			€ 90.729,66
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.729,66
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.405,37

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	86,41	€ 90.729,66	€ 50.405,37

**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% )

€ 4.536,48

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2.020,99

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 1.100,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 41.347,89

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 35.700,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 42.000,00

Poiché l'immobile risulta occupato dai debitori esegutati, può considerarsi libero al Decreto di Trasferimento.

Pertanto il prezzo a base d'asta per il diritto di superficie suggerito è di:  
**€ 42.000,00**

Nel caso in cui si volesse procedere attraverso atto notarile alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, il prezzo a base d'asta suggerito per l'immobile non occupato in edilizia libera è di:  
**€ 86.200,00**

Note:

Per l'acquisto del diritto di superficie, gli acquirenti devono possedere i requisiti stabiliti dal Comune di Pieve Emanuele per l'edilizia convenzionata.

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima  
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 24 ottobre 2016

