

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
OMISSIS
contro
OMISSIS

N° Gen. Rep. **937/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-10-2015 ore 11:45

Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA
Custode Giudiziario: NON NOMINATO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. RICCARDO INNOCENTE
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6736
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8688
C.F. NNCR57H23F205Q – P.IVA N. 09930890158
con studio in Milano – Via Vochieri n.15
Telefono e fax 026460877 - Cellulare: 3334326037
e-mail: innocente.arch@libero.it – PEC: innocente.6736@oamilano.it

Giudice: Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA
Custode: NON NOMINATO
Perito: Arch. RICCARDO INNOCENTE



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Zanolì Alessandro 9/3 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 72, particella 144, subalterno 15

2. Possesso

Bene: Via Zanolì Alessandro 9/3 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Zanolì Alessandro 9/3 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Zanolì Alessandro 9/3 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit spa, Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

5. Comproprietari

Bene: Via Zanolì Alessandro 9/3 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Zanolì Alessandro 9/3 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Zanolì Alessandro 9/3 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Zanolì Alessandro 9/3 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 64.500,00

Prezzo da occupato: € 48.400,00



**Bene in Milano (Milano)
Zona 9 – Quartiere Affori
Via Zanolì Alessandro n° 9/3
Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Zanolì Alessandro 9/3.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 72, particella 144, subalterno 15.

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Confini:

dell'appartamento: a Nord enti comuni (vano scala); ad Est e Sud appartamento proprietà di terzi; ad Ovest cortile comune.

Del vano solaio sottotetto: a Nord vano solaio proprietà di terzi; ad Est muro perimetrale dell'edificio; a Sud vano solaio proprietà di terzi; ad Ovest corridoio comune.

Note: Nella scheda catastale non viene indicato graficamente il vano solaio sottotetto pertinenziale all'appartamento pignorato.

Note sulla conformità catastale: Nessuna difformità dello stato di fatto rilevato con la scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato è ubicato nel cuore del quartiere Affori, rione della periferia settentrionale di Milano, di buon decoro, ottimamente servito e ricco di verde, prettamente residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziali, con presenza di terziario.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: metro linea 3 a circa 200 metri (ottimo), Ferrovie Nord (stazione Affori) a circa 500 metri (ottimo).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido e scuola materna (buono), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), centri commerciali (Metropoli a Novate M.se), supermercati (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), farmacie (ottimo), cinema (buono), ufficio postale (ottimo), banche (ottimo), municipio (buono), parco giochi (non nelle immediate vicinanze), spazi verdi (Villa Litta, Parco Nord) (ottimo), carabinieri (ottimo), ospedale (Niguarda, Galeazzi, S. Pio X) (ottimo), chiesa, oratorio (ottimo).



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo dal Sig. OMISSIS (di nazionalità egiziana) con moglie e due figli minorenni.

Note: Il Sig. OMISSIS ha affermato verbalmente di occupare l'immobile pignorato in virtù di un contratto di comodato d'uso sottoscritto con l'attuale proprietario esecutato, che risulterebbe essere negli Stati Uniti. Il Sig. OMISSIS, peraltro, non è stato in grado di mostrare al sottoscritto il documento in oggetto, né di precisare quando sarebbe stato stipulato. L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate effettuata dallo scrivente non ha prodotto notizia di alcun contratto registrato a nome dell'attuale proprietario (vedere **Allegato "L"**).

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:* 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 attiva a favore di **OMISSIS** e contro **OMISSIS**, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Sergio Luppi di Milano in data 09/10/2003, rep. n. 51566, iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 16/10/2003 ai nn. 83126/15299.

Importo ipoteca: € 230.000,00.

Importo capitale: € 115.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Precetto, a favore di **OMISSIS** e contro **OMISSIS**.

Atto a firma dell'Avv. Roberto Pietro Sidoti di Milano in data 27/03/2014, rep. n. 5542, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 24/04/2014 ai nn. 19919/14719.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.169,48.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non precisate dall'Amministrazione pro tempore.

Millesimi di proprietà: 38,000.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sia l'edificio in cui è sita l'unità pignorata che quest'ultima non sono accessibili ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun particolare vincolo, né dotazione.

Attestazione Prestazione Energetica presente.

Indice di prestazione energetica: EP_H (climatizzazione invernale) 259,21 kWh/m²a = Zona climatica G; ET_c (climatizzazione estiva) 19,03 kWh/m²a.

Note Indice di prestazione energetica: relativamente all'unità immobiliare in questione, non è stata rilevata alcuna documentazione attinente. In conseguenza di ciò e sulla base di quanto richiesto dal quesito peritale, il sottoscritto si è avvalso dell'ausilio del Dott. Arch. Jurica Loncaric, Certificatore Energetico regolarmente abilitato, il quale ha registrato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in data 04/09/2015, con codice identificativo n. 15146-022573/15, valido fino al 04/09/2025. Copia del documento viene acclusa come **Allegato "I"**.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna ulteriore avvertenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 2/3, OMISSIS per la quota di 1/6, OMISSIS per la quota di 1/6 - In forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 e OMISSIS per la quota di 1/2 dal **06/09/1998** al **21/12/1998** - In forza di denuncia di successione registrata a Monza in data 18/12/1998 ai nn. 42/454 e trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 20/10/2007 ai nn. 80384/46897.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI**.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 dal **21/12/1998** al **23/09/1999** - In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Averoldi di Monza in data 21/12/1998, rep. n. 75489, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 08/02/1999 ai nn. 4897/3347.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 dal **23/09/1999** al **09/10/2003** - In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Bertani di Rivarolo Canavese in data 23/09/1999, rep. n. 71619, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 06/10/1999 ai nn. 49795/33210.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 dal **09/10/2003 (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Luppi di Milano in data 09/10/2003, rep. n. 51565 - trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 16/10/2003 ai nn. 83125/54922.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Atti di fabbrica originari.

Intestazione: Moiraghi Emilio e F.lli Nava.

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: di sopralzo di tre piani a formazione locali ad uso di abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 20/03/1952, al n. di prot. 217916/47269/1951.

Abitabilità/agibilità in data 14/10/1953, al n. di prot. 172245/40059/1953.



NOTE: Si precisa che al tempo del rilascio della succitata Licenza, lo stabile veniva indicato come civico n. 11 della Via Zanolì e come tale risulta attualmente archiviato presso gli Uffici Comunali. L'attuale civico n. 9/3 è frutto di successive modifiche alla toponomastica della summenzionata strada.

Copia della documentazione in oggetto è acclusa alla presente relazione come **Allegato "F.1"**.

Identificativo: Concessione in Sanatoria n° 10200.

Intestazione: Ottolina Cesarina.

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47).

Per lavori: realizzazione di veranda mq. 2,00 circa e modifiche interne in appartamento posto al piano 3°.

Presentazione in data 02/04/1986, al n. di prot. 0064864207.

Rilascio in data 30/04/2003, al n. di prot. 134061.400/1986.

Abitabilità/agibilità in data 30/04/2003, al n. di prot. 134061.400/1986.

NOTE: si segnala che la Concessione in Sanatoria summenzionata è tuttora in attesa di essere ritirata presso l'Ufficio Condono di Via Edolo n. 19 Milano. Si precisa, altresì, che il ritiro della Concessione e dell'Agibilità è subordinato al pagamento, in contanti, di € 176,27 per marche erariali, diritti di Segreteria e rimborso spese.

Copia della documentazione in oggetto è acclusa alla presente relazione come **Allegato "F.2"**.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: il sopralluogo effettuato in data 11.07.2015 consente di confermare la rispondenza dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento con la pratica di Condono sopraccitata, ovvero la sua regolarità. Tuttavia, si ritiene doveroso sottolineare che è stata anche rilevata la mancata rispondenza a quanto previsto sia dall'Art. 98.2 del nuovo Regolamento Edilizio di Milano che dal Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia (Cap. 4 del Titolo III°, Art. 3.4.71), laddove viene indicato l'obbligo di disimpegnare il bagno (o, perlomeno, la tazza wc) dalla cucina (vedere, al riguardo, quanto accluso in stralcio nell'**Allegato "M"**).

Si precisa che il problema potrà essere facilmente risolto montando una porta nel telaio già esistente tra il vano (già esistente) che dovrebbe fungere da antibagno ed il soggiorno/cucina.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	La conformità con il PRG/PGT non è stata approfondita poiché l'immobile pignorato è parte di un edificio esistente da oltre 60 anni.

Note sulla conformità: nulla da aggiungere al riguardo.



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

Appartamento sito al piano terzo (senza ascensore), composto da soggiorno con cucina a vista e veranda chiusa ricavata da un balcone (condonata), bagno, antibagno (privo di porta), camera ed un disimpegno all'ingresso. E' completato, al soprastante piano sottotetto, da un vano solaio pertinenziale, nel quale non è consentita la permanenza continua di persone, ma solo il deposito di cose.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale pari a **mq. 50,14**;
è posta al piano terzo;
ha un'altezza interna di m. 2,96.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 ed interrati n. 1.
Stato di manutenzione generale dell'edificio: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare pignorata si presenta in scarse condizioni di manutenzione ordinaria e con impianti obsoleti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: necessita manutenzione agli intradossi delle solette balconi
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non conosciuta materiale: c.a. condizioni: non conosciute
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura in c.a., rivestite in materiale lapideo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: non conosciuta. Probabilmente in laterocemento condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non conosciute
Travi	materiale: c.a. condizioni: non verificata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e ferro con vetro singolo protezione: tapparelle condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: in blocchetti e/o mattoni forati o doppio uni con intonaco e tinteggiatura per esterni coibentazione: non conosciuta rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna (unità pignorata)	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti ubicazione: ingresso, camera, bagno, antibagno materiale: parquet condizioni: scarse ubicazione: soggiorno/cucina



	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse ubicazione: veranda condonata
Plafoni (unità pignorata)	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti <u>Note:</u> le condizioni dei plafoni sono discrete negli intonaci, ma scarse nella tinteggiatura e nella manutenzione ordinaria.
Rivestimento	ubicazione: parete attrezzata della cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: accettabili ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse <u>Note:</u> rilevata traccia di una infiltrazione pregressa nella parete del bagno, in prossimità della finestra.
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore (vedere Allegato "H") <u>Note:</u> antenna collettiva digitale, non satellitare.
Ascensore	tipologia: non presente nel condominio
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore (vedere Allegato "H")
Elettrico (parti comuni)	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione pro tempore (vedere Allegato "H")
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: non conosciuta diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale pro tempore (vedere Allegato "H")
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: materiale delle tubazioni non conosciute recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non conosciuta condizioni: non conosciute conformità: non conosciuta
Elettrico (unità pignorata)	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: obsoleto conformità: non conosciuta
Gas (unità pignorata)	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro ed in rame condizioni: da verificare conformità: non conosciuta <u>Note:</u> tra cucina e veranda chiusa condonata, risultano presenti due apparecchiature funzionanti a gas metano: il piano cottura (privo di esalatore) e lo scaldacqua. La presa di aerazione in continuo è sita nella veranda, ma si reputa che sia insufficiente. Si segnala, inoltre, l'irregolarità del tubo di esalazione dello scaldacqua.
Idrico (unità pignorata)	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: non conosciute, ma probabilmente scarse conformità: non conosciuta <u>Note:</u> cucina con lavello; bagno con lavabo, tazza wc e vasca; veranda chiusa con scaldacqua a gas ed attacco per lavatrice.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito dal listino della OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata:

- unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
- loggiati e verande chiuse calcolati dal 50% al 80% secondo le dimensioni;
- balconi, terrazzi e similari calcolati al 50%;
- cantine, soffitte, lastrici solari etc. con un coefficiente variabile tra il 5% ed il 25%; in alternativa, per cantine e solai è possibile l'utilizzo di una cifra "a corpo";
- terreno di pertinenza, aree scoperte anche a parcheggio calcolate al 10%;
- negli stabili in condominio, la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	Mq. 47,75	1,00	Mq. 47,75
Maggiorazione per parti comuni condominiali (5% di mq. 47,75)	sup lorda di pavimento	Mq. 2,39	1,00	Mq. 2,39
Totali		Mq. 50,14		Mq. 50,14

La dimostrazione di calcolo della superficie commerciale dell'unità pignorata è visionabile nell'**Allegato "E"** alla presente relazione.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi all'Agenzia del territorio (ora Agenzia delle Entrate)

Periodo: 2 - 2014.

Zona: Milano, periferica/Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico.

Valore di mercato minimo: (€/mq): 1.450,00.

Valore di mercato massimo: (€/mq): 1.700,00.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Accessori:

A.1 Vano solaio al piano sottotetto Valore a corpo: € 2.000,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piaz-

Giudice: Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA

Custode: NON NOMINATO

Perito: Arch. RICCARDO INNOCENTE



ze correlative), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali – per consuetudine - sono stimati a corpo). Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

8.2 Fonti di informazione:

- **Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)** – Listino 2° semestre 2014;
- Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **OSMI Borsa Immobiliare di Milano** – Listino 2° semestre 2014

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Vano solaio al piano sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	47,75	€ 1.600,00	€ 76.400,00
Maggiorazione per parti comuni condominiali (5% di mq. 47,75)	2,39	€ 1.600,00	€ 3.824,00

Valore corpo	€ 80.224,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 82.224,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.224,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso vano solaio al piano sottotetto	Mq. 50,14	€ 82.224,00	€ 82.224,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.333,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.339,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 297,00
Costi per la fornitura e posa in opera di porta interna per disimpegnare il bagno dalla cucina	€ 500,00
Costi di Tesoreria Comunale: ammontare ancora da pagare per il rilascio della Concessione in Sanatoria	€ 176,27



Giudizio di comoda divisibilità: L'unità pignorata non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.578,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 48.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 64.500,00

ALLEGATI

- A. elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- B. descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- C. documentazione fotografica.
- D. allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:
 - D.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
 - D.2 documentazione ipotecaria;
 - D.3 documentazione catastale;
 - D.4 titolo di provenienza;
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
 - F.1 atti di fabbrica originari;
 - F.2 Concessione in Sanatoria.
- G. avvisi e comunicazioni varie.
- H. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali relative a quest'ultimo.
- I. A.P.E. - Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- L. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di locazione.
- M. stralcio dell'Art. 98.2 del nuovo Regolamento Edilizio di Milano e del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia (Titolo III° - Cap. 4 - Art. 3.4.71).

Data generazione:
11/09/2015

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Riccardo Innocente

