

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

Contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **1889/2014**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24.04.2018 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO – Appartamento con sottotetto e box

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: C.so Sempione 51 - Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO**Bene:** Via Antonio Mosca n. 136 – 20152 Milano**Lotto Unico:** Appartamento con sottotetto e box**1. Dati Catastali****Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]**Dati Catastali:** foglio 411 - particella 140 - subalterno 35**Categoria:** Autorimessa [C/6]**Dati Catastali:** foglio 411 - particella 140 - subalterno 83**2. Stato di possesso****La porzione di appartamento piano 5°: occupato dall'esecutata****La porzione di sottotetto piano 6°: occupato dalla sig.ra** [REDACTED]**[REDACTED] con regolare contratto d'affitto non opponibile alla vendita.**

Il contratto prevede la concessione in locazione di porzione di appartamento (sottotetto) per la durata pattuita di anni 4 dal 01/09/2017 al 31/08/2021, rinnovabile per ulteriori anni 4 (preavviso per recedere fissato in 3 mesi con comunicazione tramite raccomandata). Il canone, pagato in rate mensili, è pattuito in € 7.200,00 annui oltre spese accessorie corrispondenti in € 900,00 salvo conguagli. Lo stesso è aggiornato annualmente in misura del 75% della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai pubblicato dall'ISTAT. E' stata versata la somma di € 1.200,00 a titolo di garanzia. Tale contratto, stipulato in data 01/09/2017, risulta registrato presso l'AdE – Ufficio di Milano 6 in data 28/09/2017 al n. 10014 serie 3T

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/11/2017 presso DP Il MILANO - UT MILANO 6

Come da comunicazione pervenuta in data 06/03/2018, allegata alla presente, l'esecutata nel ruolo di "dante causa" – locatore - per l'immobile oggetto di esecuzione, esiste il contratto n. 2017/3T/10014 sopra indicato. Si segnala altresì che lo stesso immobile era stato oggetto del contratto di locazione n. 2014/3T/4111, che però risulta risolto anticipatamente in data 01/02/2017 (in allegato alla presente interrogazione) e contratto n. 2013/3/2022, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Abbiategrasso, risolto anticipatamente in data 05/05/2014;

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no**4. Creditori Iscritti**

- ✓ UNICREDIT SPA (C.F. 00348170101)
- ✓ EQUITALIA NORD S.P.A. (C.F. 07244730961)
- ✓ EQUITALIA ESATRI S.P.A. (C.F. 09816500152)

5. Comproprietari: nessuno**6. Misure Penali: nessuna****7. Continuità delle trascrizioni: SI****8. Prezzo da libero: € 240.300,00**

Beni in Milano - Via Antonio Mosca n. 136

Lotto unico: Appartamento con sottotetto e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A/3]
sita in Via Antonio Mosca n. 136 – Milano

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Residenza: Via Antonio Mosca n. 136 – Milano

Stato Civile: all'atto dell'acquisto dichiara di essere di stato libero

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Appartamento: foglio 411 - particella 140 - subalterno 35

VIA ANTONIO MOSCA n. 136, piano 5°-6°-S1; comune di MILANO, zona censoria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 117 m² - totale escluse aree scoperte 113 m², rendita € 1.023,88

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente variazione nel classamento (n. 2973.1/2007) del 17/01/2007 protocollo n. MI0035895 in atti dal 17/01/2007; costituzione (n. 3278.1/2006) del 11/05/2006 protocollo n. MI0301934 in atti dal 11/05/2006

Confini da nord ed in senso orario:

- Appartamento piano 5°: appartamento sub. 36, enti comuni al sub.1, appartamento al sub. 34, affaccio su cortile comune per due lati
- Sottotetto al piano 6°: sottotetto al sub. 36, enti comuni al sub.1, sottotetto al sub. 34, affaccio su cortile comune per due lati
- Cantina: corridoio comune di accesso alle cantine al sub.1, cantina al sub. 36, autorimessa al sub. 71, cantina al sub. 34

Note: il sottotetto, catastalmente destinato a sgombero e collegato al sottostante appartamento con scala interna (oltre che a vano scala comune), è stato trasformato in appartamento autonomo tramite il tamponamento d'accesso ai locali dalla scala interna.

Box: foglio 411 - particella 140 - subalterno 83

VIA ANTONIO MOSCA n. 136, piano S1; comune di MILANO, zona censoria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 m², superficie catastale 26 m², rendita € 140,06

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente variazione nel classamento (n. 2974.1/2007) del 17/01/2007 protocollo n. MI0035896 in atti dal 17/01/2007; costituzione (n. 3278.1/2006) del 11/05/2006 protocollo n. MI0301934 in atti dal 11/05/2006



Confini da nord ed in senso orario: autorimessa al sub. 84, area comune di manovra alle autorimesse al sub. 1, autorimessa sub. 82

Conformità catastale:

Quanto riscontrato in loco è parzialmente conforme alla scheda catastale allegata alla presente. Si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa relativamente alla regolarità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferia ovest di Milano (zona Baggio, q. Romano, q. Cagnino)

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi lungo la via

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

Importanti centri limitrofi: quartiere degli Olmi, Muggiano e Baggio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Cave

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale ovest uscita n.4 (2,50 Km), Stazione metropolitana Milano-Bisceglie (3,7 km), Linea autobus n.63 (0,20 Km)

Servizi offerti dalla zona: attività di vendita al dettaglio (sufficiente), Istituto scolastici (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Appartamento piano 5°: occupato dall'esecutata

Sottotetto piano 6°: occupato dalla sig.ra [REDACTED] con regolare contratto d'affitto non opponibile alla vendita

Il contratto prevedere la concessione in locazione di porzione di appartamento (sottotetto) per la durata pattuita di anni 4 dal 01/09/2017 al 31/08/2021, rinnovabile per ulteriori anni 4 (preavviso per recedere fissato in 3 mesi con comunicazione tramite raccomandata). Il canone, pagato in rate mensili, è pattuito in € 7.200,00 annui oltre spese accessorie corrispondenti in € 900,00 salvo conguagli. Lo stesso è aggiornato annualmente in misura del 75% della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai pubblicato dall'ISTAT. E' stata versata la somma di € 1.200,00 a titolo di garanzia. Tale contratto, stipulato in data 01/09/2017, risulta registrato presso l'AdE – Ufficio di Milano 6 in data 28/09/2017 al n. 10014 serie 3T

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/11/2017 presso DP II MILANO - UT MILANO 6

Come da comunicazione pervenuta in data 06/03/2018, allegata alla presente, l'esecutata nel ruolo di "dante causa" – locatore - per l'immobile oggetto di esecuzione, esiste il contratto n. 2017/3T/10014 sopra indicato. Si segnala altresì che lo stesso immobile era stato oggetto del contratto di locazione n. 2014/3T/4111, che però risulta risolto anticipatamente in data 01/02/2017 (in allegato alla presente interrogazione) e contratto n. 2013/3/2022, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Abbiategrasso, risolto anticipatamente in data 05/05/2014;

Si allega copia del contratto, in essere, in calce alla presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

➤ **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di: **UNUCREDIT BANCA D'IMORESA S.P.A. (C.F. 03656170960)**

Contro: [REDACTED]



Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Importo ipoteca: € 11.200.000,00

- Importo capitale: € 5.600.000,00

Durata anni 10

Rogante: notaio Borgna Grazia in data 04/11/2003 ai nn. 7476/3676

Trascritto a: Milano 1 in data 07/11/2003 ai nn 88897/16691

Gravate: terreni al foglio 411 – mappali 140/51/53 e fabbricati al foglio 411 – mappale 52 – sub. 1/2/3

Annotazioni successive:

➤ **Frazionamento in quota:**

A favore di: **UNUCREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.** (C.F. 03656170960)

Contro: [REDACTED]

Derivante da: frazionamento in quota – UNITA' NEGOZIALE 30

- Importo ipoteca: € 442.620,00

- Importo capitale: € 221.310,00

Rogante: notaio Borgna Grazia in data 14/07/2006 ai nn. 8136/4105

Trascritto a: Milano 1 in data 12/09/2006 ai nn 76878/13718

Gravate: appartamento al foglio 411 – mappale 140 – sub. 35
autorimessa al foglio 411 – mappale 140 – sub. 83

➤ **Ipoteca legale attiva**

A favore di: **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** (C.F. 09816500152)

Contro: [REDACTED]

Derivante da: ipoteca legale a norma dell'art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973

- Importo ipoteca: € 106.042,14

- Importo capitale: € 53.021,07

Rogante: ufficio pubblico Equitalia Esatri Spa in data 27/05/2009 ai nn. 7708/68

Trascritto a: Milano 1 in data 04/06/2009 ai nn 28144/5735

Gravate: appartamento al foglio 411 – mappale 140 – sub. 35

➤ **Ipoteca legale attiva**

A favore di: **EQUITALIA NORD S.P.A.** (C.F. 07244730961)

Contro: [REDACTED]

Derivante da: ipoteca legale a norma dell'art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973

- Importo ipoteca: € 62.013,34

- Importo capitale: € 31.006,67

Rogante: ufficio pubblico Equitalia Nord Spa in data 02/10/2012 ai nn. 1603

Trascritto a: Milano 1 in data 12/10/2012 ai nn 51463/7642

Gravate: appartamento al foglio 411 – mappale 140 – sub. 35
autorimenssa al foglio 411 – mappale 140 – sub. 83

4.2.2 **Pignoramenti:**

➤ **Pignoramento**

A favore di: **UNICREDIT SPA** (C.F. 00348170101)

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 16/06/2014 n. rep. 9340

Trascritto a: Milano 1 in data 24/07/2014 ai nn 38917/28610



Gravate: appartamento al foglio 411 – mappale 140 – sub. 35
autorimessa al foglio 411 – mappale 140 – sub. 83

4.2.3 *Altre trascrizioni*: nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*: nessuna

Verifica formalità eseguita in data 20/11/2017

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- ✓ **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**: circa € 950,00
- ✓ **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: come da comunicazione pervenuta dall'amministratore di condominio risultano pagate tutte le rate di spese condominiali. Segnala però che lo stesso amministratore sta verificando il mancato pagamento di una rata a inizio gestione. Viene allegato riparto da dove si evincono i pagamenti sia relativamente alle spese di ordinaria manutenzione sia quelle di straordinaria manutenzione. Si segnala che non vi sono spese di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale.

Amministratore di condominio: geom. Andrea Ludovico

Millesimi di proprietà: competono agli immobili sopra descritti quota delle parti comuni condominiali in ragione di 26,433/1000 per l'appartamento e 2,786 per l'autorimessa (secondo atto d'acquisto).

Di seguito sono riportati i riparti secondo le attuali tabelle millesimali e contenute nel regolamento di condominio

- ✓ Sp. Generali/Sp. Proprietà: 26,433 (Abitazione) / 2,786 (box)
- ✓ Ascensore: 48,514 (Appartamento)
- ✓ Acqua: 29,978 (Appartamento)
- ✓ Sp. Scala: A 40,520 (Appartamento)
- ✓ Spese Box: 28,660

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si segnala la presenza di ascensore al servizio dei piani. Relativamente agli immobili in descrizione gli stessi non soddisfano le indicazioni relativamente all'accessibilità degli stessi da parte di persone diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento di condominio presente presso lo studio del geom. Andrea Ludovico

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal ante ventennio al 27/09/2002:

- [REDACTED]

In forza di atto antecedente al ventennio.

Proprietario dal 27/09/2002 al 04/11/2003:

- [REDACTED]

In forza di atto di trasformazione di società a rogito del Dott. Grazia Borgna in data 27/09/2002 rep. 7206, trascritto a Milano 1 in data 25/10/2002 ai nn. 66517/40187.

Proprietario dal 04/11/2003 al 21/06/2007:

- [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Grazia Borgna in data 04/11/2003 rep. 7475/3675, trascritto a Milano 1 in data 07/11/2003 ai nn. 88896/58238.



Proprietario dal 21/06/2007 ad oggi (attuale proprietario):

➤ [REDACTED]
In forza atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del Dott. Grazia Borgna in data 21/06/2007 rep. 8328/4239 trascritto a Milano 1 in data 03/07/2007 ai nn. 49998/27504

7. PRATICHE EDILIZIE:

Super DIA: WF 3700/2003

Intestazione: Cooperativa Edilizia Case Lavoratori I.A.C.P. di Milano (C.F. 04998360152)

Pratica n.: 3700/2003 - super DIA

Protocollo n.: 26491176/2003 del 01/07/2003

Opere: nuova costruzione di due edifici residenziali, di cui "A" di sei piani fuori terra e "B" di quattro piani fuori terra con autorimesse, posti auto e cantine al piano terra e al piano interrato, il tutto previa demolizione del fabbricato esistente al mappale 52- UNITA A W.F. 10925/2005

Super DIA: WF 10925/2005 in variante alla Super DIA WF 3700/03

Intestazione: Cooperativa Edilizia Case Lavoratori I.A.C.P. di Milano (C.F. 04998360152)

Pratica n.: 10925/2005 - super DIA

Protocollo n.: 1190337/2005 del 01/12/2005

Opere: opere in variante non essenziali

Comunicazione di fine lavori: presentata al Comune di Milano – Settore Sportello Unico per l'Edilizia – in data 21/06/2006 progr. 10925/2005 – PG 609044/2006

7.1 Conformità edilizia:

Difficoltà riscontrate: il sottotetto al piano 6°, urbanisticamente e catastalmente destinato a "sgombero senza permanenza di persone", è stato trasformato in appartamento autonomo con accesso da vano scala comune (sempre esistito). Al momento l'accesso al sottotetto dal piano 5° tramite la scala esistente è stato intercluso mediante la posa di una pannellatura di legno.

Si segnala altresì la realizzazione di bagno cieco al piano sottotetto.

Regolarizzabile mediante: ripristino dei luoghi.

Costi di regolarizzazione: a carico del futuro acquirente.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il Piano di Governo del Territorio è stato adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT, il BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21/11/2012 e il "Sommaio dei principali contenuti" detto 'il bigino'. La pubblicazione è avvenuta sul BURL n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 5 Giugno 2013.

Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT"

Zona omogenea: ADR – Ambiti contraddistinti da tessuti urbani riconoscibili

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano

Descrizione: Appartamento con sottotetto annesso, cantina e box

In Comune di Milano – Via Antonio Mosca n.136, in condominio, appartamento al piano 5° con sottotetto al piano 6° internamente collegato con scala. Al momento del sopralluogo, l'ampio sottotetto spp, veniva utilizzato in modo autonomo, impropriamente, come abitazione. La scala di collegamento interna all'appartamento del piano 5° è stata momentaneamente interdetta mediante semplice parete in legno/cartongesso. L'immobile è sempre stato dotato di 2 accessi dal vano scale. Uno al piano 5°, l'altro al piano sottotetto, da cui attualmente per il relativo godimento.

Riepilogando, attualmente l'immobile si articola in:



- Al piano 5° ingresso, bagno di servizio cieco, soggiorno e cucina entrambe con accesso al balcone per la zona giorno, n.2 camere con bagno, disimpegnato, areato ed illuminato naturalmente per la zona notte.
- Al piano 6° sottotetto ampio locale a giorno ove attualmente è presente un una cucina a vista, una zona soggiorno e una zona notte, oltre locale utilizzato come bagno fornito di tutti i sanitari. Si precisa ulteriormente che tale spazio **non è abitabile e non prevede permanenza di persone. L'intero piano è da considerarsi locale "sgombero"**

Completano la proprietà cantina e box auto al piano interrato.

L'immobile, di recente edificazione, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: vetro doppio in legno ad esclusione dell'ampia finestra in al piano sottotetto in alluminio doppio vetro protezione: persiane a pacchetto in legno
Infissi interni (porte interne):	tipologia: anta a battente materiale: legno tamburato
Porta d'ingresso	tipologia: anta singola di tipo blindata
Pavim. Interna	materiale: piastrella ceramica
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura, cucina e bagni materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: stabilittura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> di tipo autonomo con elementi radianti a parete <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Climatizzazione	L'immobile dispone di impianto di condizionamento con slip a parete
Ascensore	L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Pertinenze:

- Cantina: posta al piano interrato con accesso da vano scala comune e successivo corridoio. Il locale è protetto da porta con chiave ed è illuminato artificialmente.
- Box: posta al piano interrato ha accesso, pedonale, da vano scala comune e successivo corsello di manovra e carraio da rampa di discesa al corsello di manovra. Il box è protetto da basculante con chiave ed è illuminato artificialmente. Valore a corpo del Box: € 25.000,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e PARZIALMENTE corrispondente allo stato di fatto riscontrato oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 11/01/2018. La



superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, è di seguito riportata nella tabella sotto indicata, secondo i rapporti mercantili in uso e le modalità di conteggio della superficie previste.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	80,20	1,00	80,20
Balcone	sup lorda di pavimento	13,20	0,25	3,30
Cantina	sup lorda di pavimento	2,65	0,25	0,70
Sottotetto con altezza superior a 1,50 mt	sup lorda di pavimento	65,00	0,35	22,75
		161,05 mq		106,95 mq
Box	sup lorda di pavimento	27,00 mq	1,00	27,00 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2017, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **LIBERA per la procedura**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia



- ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – gennaio 2017

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	106,95	€ 2.150,00	€ 229.942,50
Valore a corpo dell'appartamento			€ 229.942,50
Valore a corpo del box			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 254.942,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 254.942,50

Riepilogo:

Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento [A/3] autorimessa [C/6]	€ 254.942,50	€ 254.942,50

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. € 12.747,125
- 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 1.900,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 240.295,37
- Per arrotondamento: **€ 240.300,00**

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico
 ALLEGATO "L" - Attestato di prestazione energetica
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 27/03/2018

L'Esperto alla stima Arch. Paolo Delfino

