

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**DoBank SpA**

contro

N. Gen. Rep. **1344/2016**

**Giudice: Dott. GIUSEPPEFIENGO**

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115*

*C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano –Via G. Cagliero n. 17*

*Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158*

*e-mail: mbonetti@fastwebnet.it*

*PEC: bonetti.10728@oamilano.it*

Giudice: Dott. Giuseppe FIENGO  
Perito: Arch. Marco Bonetti

1



# Beni immobili siti in MILANO

## Piazza Greco n. 10

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

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano in Piazza Greco n. 10.  
Appartamento ubicato al piano primo e composto da: ingresso, soggiorno con piccolo vano cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 83,00 commerciali** circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

**intestazione:**

**Proprietà 1/2** del signor ....nato a .....il ..... (cf: .....)

**Proprietà 1/2** della signora ..... nata a ...il ... (cf:.....)

tra loro in regime di ....

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 143; Mapp. n. 104, Sub. 62**, Zona censuaria 3, Cat A/4, scala C; classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano 1 + cantina di pertinenza esclusiva; rendita € 610,71.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 14/09/2015 per codifica piano incoerente (protocollo n.

MI0609408 in atti n. 302933.1/2015).

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Voltura del 23/12/1986 in atti dal 21/09/1988 (n. 104969/1987).

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

a nord altro appartamento proprietà di terzi; a est ballatoio comune e cortile; a sud strada pubblica; a ovest cortile comune.

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

a nord altra cantina proprietà di terzi; a est corridoio comune alle cantine; a sud altra cantina proprietà di terzi; a ovest terrapieno.

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Posizione piuttosto periferica nel Comune di Milano. L'edificio si trova inserito nel tessuto urbano densamente abitato del quartiere di Greco. La piazza Greco è caratterizzata dalla presenza della parrocchia di San Martino in Greco e dall'antistante area pedonale.



**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale e negozi di piccolo dettaglio. Tessuto urbano soprattutto degli anni '50-'60 di modesta qualità. Traffico sostenuto e parcheggi limitati. Nessun servizio particolare offerto dalla zona. Nelle vicinanze il Naviglio Martesana e la relativa passeggiata ciclo/pedonale.

**Servizi offerti dalla zona:** Ci sono supermercati e centri commerciali nelle vicinanze (buono), molti negozi al dettaglio sparsi nel nucleo storico (buono), farmacia in via De Marchi poco distante (discreto), parco giochi (non verificato), asili nido e/o scuole dell'infanzia pubbliche non presenti (insufficiente), scuola elementare e scuola media inferiore pubblica Locatelli Quasimodo in via De Marchi (ottimo), scuola media superiore nessuna nelle vicinanze, ma comodo collegamento con tutta la città di Milano (ottimo), ospedale San Raffaele di Turro e Ospedale Niguarda con relativi centri di pronto soccorso non molto distanti (sufficiente); spazi verdi (buono), centri sportivi e palestre (discreto).  
La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** Collegamento buono con il centro della città di Milano. Autobus n. 87 con fermata a m 50 e autobus n. 43 con fermata a m 150. Facilmente raggiungibile la linea gialla della metropolitana. Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 30 min.

### **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla signora..... Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario della SIVAG e l'esecutata ha permesso di visionare compiutamente tutti i locali compresa la cantina.

La signora .... ha dichiarato di occupare l'immobile insieme al signor ... e ai quattro figli. Per i certificati si veda l'**allegato 7**. Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio competente di Milano non risultano registrati contratti di locazione in capo ai due proprietari eseguiti (**allegato 6**).



#### **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 prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

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

###### **4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro i signori** .... nato a ... il .... (cf:.....) e .... nata a ... il ... (cf:.....) tra loro in regime di ... a **favore di Unicredit Banca per la Casa SpA** con sede in Milano c.fisc. 13263030150, atto a firma del Dott.ssa Rosanna DI MAURO (Notaio in Milano) del 08/06/2004 al Rep. n. 7049/4419 iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 10/06/2004 ai nn. 9296/42724.

Importo capitale: € 180.000,00

Importo complessivo: € 360.000,00

**Iscrizione legale:** derivante da provvedimento emesso in data 17/06/2009 rep. 8836/68 di Equitalia Esatri SpA – Milano **contro** ...nato a ... il ... (cf: ....) per la sua quota di **proprietà pari a 1/2** dell'immobile oggetto del presente pignoramento a **favore di Equitalia Esatri SpA - Milano** c.fisc. 09816500152, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 24/06/2009 ai nn. 32583/6766.

Importo capitale: € 38.508,93

Importo complessivo: € 77.017,86

###### **4.2.2. Trascrizioni:**

**Denunciata successione:** atto di denunciata successione per causa morte di .... avvenuta in data...., registrata all'Ufficio Registro in data 20/04/1998 rep. 7261/95. Atto trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 1 in data 12/11/1998 ai nn. 33074/47481.

**Compravendita:** atto contro i signori .... a **favore del signor** ..... nato a .. il ... (cf:.....) e della signora ... nata a ... il ... (cf: ...) tra loro in regime di .., atto a firma del Dott.ssa DI MAURO Rosanna (Notaio in Milano) del 08/06/2004 al Rep. n. 7048/4418 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 1 in data 10/06/2004 ai nn. 42723/24049.



**Accettazione tacita di eredità:** atto a favore della signora ...nata a ... il ... del signor ..... nato a ... il ..., della signora .... nata a ... il ... e della signora ... nata a ... il ...; atto causa morte di ..... avvenuta in data .... Accettazione trascritta a Milano 1 il 09/12/2016 ai nn. 80034/54175 rif. atto di compravendita della Dott.ssa Rosanna DI MAURO (Notaio in Milano) del 08/06/2004 al Rep. n. 7048/4418.

#### **4.2.3. Pignoramenti:**

**Pignoramento:** al n. Rep. 22008 del 19/05/2016. Atto contro i signori ..... (cf: ...) e .....(cf: ...) tra loro in regime di ... a **favore di Unicredit SpA** con sede in Roma c.fisc. 00348170101, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 13/06/2016 ai numeri Registro particolare 26609 Reg. Gen. 39130

**4.2.4. Altre trascrizioni:** nessuna

**4.2.5. Altre limitazioni d'uso:** non conosciute

**4.2.6 Annotazioni:** Nessuna

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Il complesso condominiale di Piazza Greco 10 a Milano è stato costruito nel 1952 conformemente alle norme urbanistiche ed edilizie dell'epoca (si veda successivo capitolo 7).

L'immobile oggetto di pignoramento risponde ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aeroilluminanti.

**4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto** poiché ci sono difformità interne. La camera più piccola rappresentata sulla scheda di forma regolare presenta invece una rientranza in corrispondenza della porta di ingresso e non dispone dello spazio (uso ripostiglio?) rappresentato in lato est con accesso diretto. Non è presente altresì il piccolo spazio analogo a quello sopra descritto e posto in adiacenza al primo, interposto tra la camera piccola ed il corridoio. Le modifiche interne sono di modesta entità ma la scheda risalente al 1952 dovrebbe essere aggiornata.



## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio Danese (Amministratore Gianfranco Stanca) con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

*Nota: l'anno gestionale si chiude al 30/09*

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2014-15: € 2.068,34

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2015-16: € 2.197,07

Spese ordinarie annue di gestione immobile a preventivo 2016-17: € 2.140,55

Spese straordinarie già deliberate: nessuna

Ammontare del debito dell'esecutato al febbraio 2018 : **€ 7.105,75.**

Cause in corso: nessuna

Millesimi di proprietà degli immobili: 7,00 su 1.000,00

Millesimi per riscaldamento: 7,26 su 999,55

Tipo di riscaldamento: caldaia centralizzata a gas metano.

Impianti condominiali: certificazioni esistenti e regolari (messa a terra, caldaia, ecc) nella disponibilità dell'Amministratore.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

**Proprietà 1/2 del signor .... e proprietà 1/2 della signora ....** tra loro in regime di .... **dal --- fino ....** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2016 in forza di atto di compravendita a firma del Dott.ssa DI MAURO Rosanna (Notaio in Milano) del 08/06/2004 al Rep. n. 7048/4418 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 1 in data 10/06/2004 ai nn. 42723/24049.

*I signori ..... acquistano l'immobile dai signori .....*

### **6.2 Precedenti proprietari (nelventennio):**

**2004-2004:** Proprietà per 1/3 della signora ..... per 1/3 del signor .... per 1/3 della signora ..... in forza di denuncia di ricongiungimento di usufrutto in morte di .... in data.... , dal 16/03/2004 fino al 08/06/2004.

**1995-2004:** Nuda proprietà per 1/3 della signora ...per 1/3 del signor .... e per 1/3 della signora ....e per la quota dell'intero usufrutto della signora ..... in forza di denuncia di successione del 12/03/1995 (voltura in atti dal 14/07/2000) per causa morte del signor .... il .... , dal 12/03/1995 fino al 16/03/2004



Successione devoluta in forza di testamento pubblicato dal notaio Vancheri e pubblicato in data 19/05/1995.

**Accettazione tacita di eredità in morte di ....avvenuta in data .... trascritta a Milano 1 il 09/12/2016 ai nn. 80034/54175.**

Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 20/04/1998 al repertorio n. 7261/95 e trascritta a Milano 1 in data 12/11/1998 ai n. 47481/33074.

**Per titoli anteriori al ventennio:**

- Proprietà 1/1 del signor .... nato a .... il ..per atto trascritto a Milano 1 il 21/01/1987 ai nn. 5299/4327.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Autorizzazione edilizia:**

L'edificio ad uso residenziale è stato costruito **prima del 1967** in forza della pratica edilizia n. 11167/2481 del 08/04/1950 intestata alla ... Licenza edilizia per la costruzione rilasciata dal Comune di Milano in data **27/08/1952 n. 916 atti n. 2831/1691-1952.**

La licenza originaria e le successive varianti sono state regolarmente licenziate dal Comune e l'appartamento è conforme al progetto autorizzato.

**7.2 Certificato di abitabilità:** Il certificato di Agibilità/Abitabilità è stato rilasciato in data **27/08/1952 al n. protoc. 916.** Nello stato di fatto i locali rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici minime, di altezza e di rapporti aero-illuminanti. Non sono state accertate infiltrazioni d'acqua, macchie di muffa/condensa o altri vizi degni di nota. Gli impianti risultano regolarmente funzionanti e non presentano anomalie alla vista. **L'immobile oggetto d'esecuzione risulta abitabile secondo le norme igienico-sanitarie.**

### **7.3 Altre certificazioni:**

#### **7.3.1 Certificazione energetica**

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi. Non è stato possibile generare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773.

Dati pratica: codice identificativo **1514600493048 registrato il 04/12/2008 e valido fino al 4/12/2018.**

#### **7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti**

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio.



Per tutti gli impianti "minori" non elencati (automazione di porte e cancelli, impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici in genere ed altre attrezzature condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

## Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano in Piazza Greco n. 10.  
Appartamento ubicato al piano primo e composto da: ingresso, soggiorno con piccolo vano cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 83,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**Proprietà 1/2** del signor ....

**Proprietà 1/2** della signora ....

tra loro in regime di ...

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 143; Mapp. n. 104, Sub. 62**, Zona censuaria 3, Cat A/4, scala C; classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano 1 + cantina di pertinenza esclusiva; rendita € 610,71.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 14/09/2015 per codifica piano incoerente (protocollo n. MI0609408 in atti n. 302933.1/2015).

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Voltura del 23/12/1986 in atti dal 21/09/1988 (n. 104969/1987).

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

a nord altro appartamento proprietà di terzi; a est ballatoio comune e cortile; a sud strada pubblica; a ovest cortile comune.

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

a nord altra cantina proprietà di terzi; a est corridoio comune alle cantine; a sud altra cantina proprietà di terzi; a ovest terrapieno.

L'edificio ad uso residenziale è stato costruito prima del 1967 in forza della pratica edilizia n. 11167/2481 del 08/04/1950 intestata alla ...





Licenza edilizia per la costruzione rilasciata dal Comune di Milano in data **27/08/1952 n. 916 atti n. 2831/1691-1952.**

L'unità immobiliare ad uso appartamento ha un'altezza utile interna di m 2,95.

La cantina di pertinenza ha un'altezza utile interna di m 2,88

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Seminterr.</b>					
Cantina	7,59	0,25	<b>1,89</b>	Ovest	Buone
<b>Piano Primo</b>					
Appartamento	79,89	1,00	<b>79,89</b>	Est, Sud, Ovest	Discrete
Balconie terrazzi	4,37	0,30	<b>1,31</b>	Sud	Normali
Totale	91,85		<b>83,09</b>		
<b>Totale</b>			<b>83,00Arr.</b>		

#### **Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce all'intero condominio

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni  
Si riferisce all'intero condominio

*Travi (struttura):* materiale: cemento armato  
Si riferisce all'intero fabbricato

*Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento  
Condizione: non verificata  
Si riferisce all'intero fabbricato

*Muratura (struttura):* tipologia: portante, con piastrellatura esterna in mattonelle diklinker grigio chiaro.  
Condizioni: generalmente buone. Si segnano percolature d'acqua ed ammaloramenti del rivestimento in corrispondenza dei frontalini di alcuni balconi.

*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde (padiglione) con manto in coppi  
Si riferisce all'intero condominio

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno color ciliegio con pannello opaco e coprifilo arrotondato. Maniglie in ottone.  
Condizioni: pannelli con qualche segno di urti e colpi.  
Alcuni coprifili arrotondati danneggiati e da sostituire.



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno color bianco con vetro semplice. Cassonetti in legno. Condizioni: pessime. Serramenti molto leggeri e segni di avanzato degrado. Cassonetti coprirullo molto datati. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore verde. In cucina avvolgibile in ferro.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura a tempera per interni. Lo stato materico dei plafoni (sporchi) è comunque buono e non si segnalano macchie di muffe, condense o di infiltrazioni d'acqua.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + mano di tinteggiatura a tempera di vario colore. Lo stato delle pareti è generalmente buono. Si segnala una rottura in corrispondenza del coprifilo della porta della camera.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Bagno - materiale: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 di colore grigio/azzurro su quattro lati fino a m 2,60 di altezza. Cucina - materiale: piastrelle in ceramica di media qualità cm 10 x 10 di colore bianco/grigio fino a m 1,60 di altezza.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Soggiorno, disimpegno e camere: marmette di graniglia anni '60 di bassa qualità formato 20 x 20 di vario colore. Bagno: piastrelle di ceramica cm 20 x 20 azzurro. Cucina: piastrelle di ceramica cm 30 x 30 bianche. Balcone: mattonelle in klinker antigelivo cm 20 x 10 di colore rosso mattone. Si segnalano segni di colpi, crepe e scheggiature nel pavimento del bagno. Con la sola eccezione dell'angolo cucina, tutti i pavimenti sono di qualità modesta e sono molto datati.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino blindato piuttosto datato, marrone all'esterno e bianco all'interno. Condizioni: Appena sufficiente
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute



*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.  
condizioni: L'impianto non manifesta criticità apparenti.  
Non sono stati accertati cavi scoperti o allacci impropri.  
Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare regolarmente funzionante  
Certificazioni: non conosciute.

*Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale  
Fognatura: allaccio alla linea comunale.  
Condizioni: non ispezionata

*Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.

*Citofonico (impianto):* Tipologia: videocitofono  
condizioni: funzionante

*Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.  
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o difetti  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno con quattro sanitari (doccia). Attacco per la lavatrice nella zona cucina.

*Termico (impianto):* tipologia: termosifoni tradizionali in ghisa. Impianto a gas metano centralizzato condominiale. La caldaia per l'acqua calda sanitaria si trova nella zona cucina.  
condizioni: funzionante al momento del sopralluogo  
Certificazioni: non conosciute

*Scala interna (componente edilizia):* tipologia: non presente  
rivestimento: =====  
Condizioni: =====

Certificazione energetica: **Presente.**  
**Id. 154600493408 del 04/12/2008** (scadenza il 04/12/2018)  
Non e' stato possibile generare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 1514600493408, in quanto prodotto con modalita' di cui alla DGR VIII/5773.

Ascensore(impianto) Presente e in buono stato.  
Condizione: funzionante  
Certificazioni: nella disponibilità dell'Amministratore

*Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: non presente  
Condizioni: Non verificabile.  
Certificazioni: =====



## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula:  $V_{mb} = p_{om} \times S_b$  dove:

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_{om}$  = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

$S_b$  = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017 considerata la media delle seguenti zone:
    - Zona Periferica D35 Monza/Crescenzago/Gorla
    - Zona Periferica D36 Maggiolina/Parco Trotter
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Milano (zona Greco – Melchiorre Gioia)
- Borsino immobiliare Milano (zona Loreto – Turro – Padova)
- Fonti emerografiche (Tecnocea, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.700 €/mq a 2.300 €/mq (Agenzia Entrate) da 2.300 €/mq a 1.800 €/mq (Camera di Commercio) e da 2.160 €/mq a 1.750 €/mq (Borsino Immobiliare).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.900 €/mq.

**Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.800 €/mq**

### **8.3. Valutazione degli immobili**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 83,00	€ 1.800,00	€ 149.400,00	€ 74.700,00



### 8.3. Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 7.470,00
  - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 300,00
  - Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni) - € 5.037,41
- Totale - € 12.807,41**

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'immobile non può essere diviso.

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 137.000,00**

Milano 23/04/2018

Il perito  
Arch. Marco Bonetti



### Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

