

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – **UBI BANCA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **157/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa S. Caterbi**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



**Esperto alla stima:** Claudio Maria Valentini  
**Email:** valentiniarch@gmail.com  
**Pec:** valentini.8986@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Stresa n. 16 - Milano -20125

**Lotto:** 001 - sub. 704

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 196, particella 194, subalterno 704

### 2. Possesso

**Bene:** Via Stresa n. 16 - Milano -20125 (MI)

**Lotto:** 001 - sub. 704

**Corpo:** A

**Possesso:** libero per la procedura

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

**Bene:** Via Stresa n. 16 - Milano -20125 (MI)

**Lotto:** 001 - sub.704

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Stresa n. 16 - Milano -20125 (MI)

**Lotto:** 001 - sub.704

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

Procedente: UBI Banca SPA

Intervenuto: /

### 5. Comproprietari non esegutati

**Beni:** Via Stresa n. 16 - Milano -20125 (MI)

**Lotto:** 001 - sub. 704

**Corpo:** A

**Altri Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Stresa n. 16 - Milano -20125 (MI)

**Lotto:** 001 - sub.704

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nessuna rilevabile dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Stresa n. 16 - Milano -20125 (MI)

**Lotto:** 001 - sub. 704

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Stresa n. 16 - Milano -20125 (MI)

**Lotto:** 001 - sub.704

**Prezzo da libero:** € 88.000,00

**Prezzo da occupato:** € 70.400,00



Unità immobiliare a residenziale in **Milano 20125 (MI)**

Via Stresa n. 16

**Premesse:**

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A/3]** sita in Via Stresa n. 16 - Milano - 20125 (MI) posta al piano terra di fabbricato tipo condominiale, composta da un locale di ingresso/soggiorno/cucina, un altro locale, un bagno cieco, un soppalco senza permanenza di persone. L'unità immobiliare è dotata di cantina di pertinenza al piano S1.

**Quota e tipologia del diritto****Proprietà:**

quota di 1/1 di	atc	c.f.
-----------------	-----	------

**Pignoramento del 13.01.2017 trascritto il 08.02.2017** a favore di UBI BANCA SPA  
Proprietà 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****Intestazione:****Proprietà:**

quota di 1/1

**Descrizione:****Comune di Milano**

**Abitazione di tipo economico: Fg. 196, Mapp. 194, Sub. 704, Cat A/3**, - zona cens 2 - classe 2, consistenza vani 3- sup. catastale totale 54 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq - rendita € 294,38 – Via Stresa n. 16 – piano T-S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 04.10.2011 protocollo n. MI1169142 in atti dal 04.10.2011 variazione di classamento (n. 530607.1/2011)
- Variazione del 04.10.2010 protocollo n. MI0741162 in atti dal 04.10.2010 fusione-fraz. cambio d'uso (n. 59645.1/2010)

Precedenti identificativi:

Fg. 196, Mapp. 194, Sub. 62



Derivante da:

- Variazione del 04.10.2010 protocollo n. MI0741162 in atti dal 04.10.2010 fusione-fraz. cambio d'uso (n. 59645.1/2010)

Fg. 196, Mapp. 194, Sub. 5

Derivante da:

- Variazione del 04.10.2010 protocollo n. MI0741162 in atti dal 04.10.2010 fusione-fraz. cambio d'uso (n. 59645.1/2010)

*Coerenze dell'unità immobiliare come da scheda catastale:*

*abitazione*

*altra unità, cortile comune, altra unità, altra unità.*

Cantina

Centrale termica, corridoio comune su tre lati, locale macchine ascensore.

Salvo errori e come meglio in fatto.

### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (14.03.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 04/10/2010.

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04/10/2010 estratta dallo scrivente in data 26.01.2018, visura catastale, estratto di mappa.)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata si trova in Via Stresa n. 16 a Milano, zona semi periferica nord, compresa fra Via Melchiorre Gioia e Piazza Carbonari, fra il quartiere Maggiolina ed il quartiere Isola a carattere prevalentemente residenziale.

La zona è caratterizzata da una medio/alta densità edilizia a carattere residenziale di tipo medio civile con costruzioni tipo multipiano.

### **Area urbanistica:**

a traffico locale con media possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

### **Principali collegamenti pubblici:**

linee di superficie 5-42-43-81

Metropolitana linea 3 con la fermata Sondrio e linea 5 con la fermata Marche.

### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona è la presenza nella microzona di servizi e verde di sostegno alla residenza.



**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione [A3]** sita in Via Stresa n. 16 – Milano

Lo scrivente, congiuntamente al Custode nominato Avv. Alessandra Croci, ha effettuato il sopralluogo in data 14 marzo 2018.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'immobile si è presentato in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, arredato, con presenza di qualche effetto personale ma privo di utenze funzionanti.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha appurato che non risultano contratti di locazione per l'immobile in oggetto, danti causa gli eseguiti.

*(all. A: ispezione agenzia entrate e risposte degli uffici competenti)*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla certificazione notarile al ventennio in atti, facente stato al 06.04.2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli eseguiti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 26.01.2018 e 06.07.2018, si riporta quanto segue:

**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:**

no

**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** – Concessione a garanzia di Mutuo **Iscritta a Milano 1 in data 07.11.2012 ai nn. 56072/8295** atto del 11.10.2012 rep. 178492/14099 a rogito Notaio Folco Schiavo di Milano, a favore di "BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A." con sede in Milano (MI) cf. 03910420961 a carico c [precedente proprietario del bene] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto

Correttamente identificato

Importo capitale: € 150.000,00

Importo complessivo € 330.000,00

Tasso interesse annuo 3,95%

Durata: anni 20



**4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13.01.2017 rep. 5228 **trascritto a Milano 1 il 08.02.2017 ai nn. 8721/15914** promosso da "UBI BANCA S.P.A." con sede in Bergamo cf. 03053920165 a carico dell'esecutato proprietà per 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetico - aggiornata alla data del 06.07.2018)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese scadute:**

a seguito di colloqui informali con altri occupanti di altre unità immobiliari dello stesso edificio, avvenuti durante il sopralluogo del 14.03.2018 si è appreso che l'edificio di cui è parte l'unità staggita non è eletto a condominio e che la gestione contabile delle spese dell'intero edificio è tenuta dalla Immobiliare Via Stresa 16 S.r.l. che ha fornito alcuni tabulati relativi alla ripartizione delle spese da cui si riporta quanto segue:

- Sub 704 millesimi di proprietà 14,661
- Spese medie annue Euro 690,00

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento condominiale centralizzato è risultato dotato a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, di Attestato di Prestazione Energetica.

Codice identificativo 15146 - 030329 / 11 Registrato il 26.09.2011 valido fino al 26.09.2021

Classe energetica E - Indice di prestazione energetica 134,18 kWh/m<sup>2</sup>a

Unità cantina: naturalmente esente dagli obblighi

(copia fac simile APE estratta al CEER all. sotto A)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla certificazione notarile al ventennio in atti, facente stato al 06.04.2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 26.01.2018 e ....., si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all' esecutato per, proprietà per 1/1 per acquisto con atto del 21.12.2012 rep.178656/14161 a



rogito Notaio Folco Schiavo di Milano, **trascritto a Milano 1 in data 18.01.2013 ai nn. 2961/2170**, da Ninni Giuseppe come segue:

" in Comune di Milano, via Stresa 16, appartamento composto da un locale al piano terreno, con ingresso dal cortile comune, oltre cucina, servizio e disimpegno con sovrastante ripostiglio collegato mediante scala interna ed annesso vano di cantina al piano interrato"

Nel rogito è inoltre specificato quanto segue: "in acollo di mutuo euro 149.176,16, somma che la parte acquirente si obbliga a pagare alla banca Popolare Commercio e Industria spa quale debito residuo in linea capitale, del mutuo di originari euro 150.000,00 sovvenuto da detto Istituto con l'atto ricevuto dal notaio Folco Schiavo di Milano rep. 178492/14099 del 11.10.2012 garantito dall'ipoteca oltre citata; la parte acquirente dichiara di conoscere detto contratto di mutuo e di accettare tutti i patti ed obblighi ivi contenuti"

Prezzo convenuto: euro 167.176,17

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B1: copia semplice atto di provenienza richiesto alla Conservatoria di Milano, nota di trascrizione)

## 6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

6.2.1. / il bene, era pervenuto da er acquisto con atto a rogito notaio Folco Schiavo del 11.10.2012 rep. 178491/14098, **trascritto a Milano 1 il 07.11.2012 ai nn. 156071/40680.**

il bene era pervenuto con la denominazione di denominazione modificata con verbale di assemblea straordinaria a rogito notaio Folco Schiavo del 26.09.2006 rep. 173535711659 che non risulta trascritto.

/ i beni, nella loro originaria e maggior consistenza, erano pervenuti da con atto a rogito notaio Folco Schiavo del 03.07.2006 rep.173412/11595, **trascritto a Milano 1 il 28.07.2006 ai nn. 62891/36064.**

A eni, nella loro originaria consistenza, erano pervenuti d per acquisto con atto a rogito notaio Folco Schiavo del 15.05.2002 rep.167915, **trascritto a Milano 1 il 03.06.2002 ai nn. 36474/23102.**

A i beni, nella loro originaria consistenza, erano pervenuti, di acquisto con atto a rogito notaio Folco Schiavo del 16.04.2002 rep.167792, **trascritto a Milano 1 il 18.04.2002 ai nn. 26405/17310.**

Anteriormente al ventennio i beni, nella loro originaria consistenza, erano di per la quota intera del diritto di nuda proprietà e quota di 2/3 di usufrutto. Il restante 1/3 di usufrutto era di di cui non si rileva la data di morte.

In forza dei seguenti titoli:

successione in morte di successione apertasi in data 27.10.1963, denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 14.02.1964 al n. 206 vol. 1202.



Atto di donazione a rogito Notaio Maurizio Silocchi del 17.12.1984 rep. 2139/317, **trascritto a Milano 1 il 20.12.1984 ai nn. 50035/37294.**

Atto a rogito Notaio Maurizio Silocchi del 27.12.1988 rep. 50146/1877, **trascritto a Milano 1 il 25.01.1989 ai nn. 4588/3420.**

*(all. B1; note di trascrizione titoli precedenti)*

**Continuità delle trascrizioni al ventennio: SI**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi rinvenuti a seguito di istanza accesso atti, inoltrata al Comune di Milano, come segue:

-Licenza di abitabilità n. 330 atti 202341/36584/1930 rilasciata a  
per lo stabile di via Stresa 16

-Licenza di abitabilità n. 1160 atti 154212/33933/1931 rilasciata a  
per lo stabile di via Stresa 16 (corpo interno)

-DIA P.G. 1059900/2007 del 07.01.2008 per cui successivamente è stato rilasciato permesso a costruire a sanatoria n. 461 (P.G. 195151/2012 – progr. 3036/2012 del 13.06.2012 i cui atti risultano irreperibili come comunicato dal Comune di Milano il 22.03.2018.

*(allegati sotto C: istanza accesso atti, , Licenza abitabilità n. 330 e n. 1160, lettera atti irreperibili )*

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (14.03.2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale del 04/10/2010 ma non è stato possibile verificare i tpi grafici allegati alla DIA P.G. 1059900/2007 del 07.01.2008 per cui successivamente è stato rilasciato permesso a costruire a sanatoria n. 461 (P.G. 195151/2012 – progr. 3036/2012 del 13.06.2012 in quanto il Comune di Milano ha comunicato allo scrivente che gli atti risultano irreperibili.

Pertanto lo scrivente non può attestare la conformità edilizia.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è azionato secondo il PGT di Milano in ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II capo II) tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2)

### Descrizione: Corpo A

L'unità è posta in un fabbricato, edificato in cortina sulla via Stresa, realizzato attorno agli anni 30 del secolo scorso, di sei piani fuori terra e dotato di cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra con singolo affaccio ed accesso dal cortile interno.

L'unità è composta da due locali, oltre a bagno cieco (attrezzato con lavabo, vaso,





bidet, doccia) un ampio soppalco senza permanenza di persone realizzato sopra il bagno e la zona cottura, raggiungibile con comoda scala mono rampa metallica.

H interna 440

H interna 238 zona sotto il soppalco

H 187 zona soppalco

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 44.00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 58,00 circa

### **Caratteristiche descrittive**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

La cantina ha pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate e porta in legno. Si segnala la presenza ingombrante di tubazioni condominiali che ne limitano fortemente l'utilizzo dello spazio.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di tinteggiatura condizioni: nella norma
<i>Pareti (inteme):</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: nella norma
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	in piastrelle di ceramica sulle parti del bagno condizione: nella norma
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: simil parquet incollato su pavimento preesistente ubicazione: pino terra e soppalco condizioni: nella norma  piastrelle di ceramica in bagno condizioni: nella norma
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e portefinestre in legno con vetro semplice protezione: persiane grigliate in legno verniciato colore grigio, cancello metallico a doppio battente a protezione della porta finestra di ingresso condizioni: modeste
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno a struttura tamburata con finitura liscia colore bianco condizioni: nella norma
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice pare a norma certificazioni: non rinvenute – si consiglia verifica- utenza elettrica disattivata al momento del sopralluogo
<i>Citofonico (impianto):</i>	Presente video citofono, certificazioni non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari



<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	non presente
<i>Acqua calda Sanitaria (impianto)</i>	tipologia: autonomo con boiler elettrico posto nel bagno condizioni: modeste, certificazioni non rinvenute
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: centralizzato con termosifoni in ghisa condizioni: nella norma, certificazioni non rinvenute
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	intonaco fintecciato con porzioni a cemento decorativo condizioni: sufficienti
<i>Struttura fabbricato:</i>	laterizio
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a doppio battente in legno condizioni: nella norma
<i>Cortile interno:</i>	pavimentazione di tipo cementizio condizioni: modeste
	Pavimentazione atrio del tipo a palladiana policroma in marmo Condizioni: buone
<i>Portineria</i>	Non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	Nella norma
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	Nella norma

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale circa	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	36,80	100%	36,80
Soppalco	Sup. lorda di pavimento	10,40	50%	5,20
Cantina	Sup. lorda di pavimento	11,20	25%	2,24

<b>TOTALE</b>	<b>58,40</b>	<b>44,24</b>
		<b>Arrotondato a 44,00 mq</b>

\*\*\*\*



## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Tenendo anche conto della maggiore appetibilità degli immobili di piccole dimensioni.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

Il valore del bene 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:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano– Immobiliare.it
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 Codice zona D 36- Milano, periferica-Maggiolina-Parco Trotter - Leoncavallo

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



**8.3 Valutazione corpi:****A – Sub. 704**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	44,00	€ 2.100,00	€ 92.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>44,00</b>	<b>€ 2.100,00</b>	<b>€ 92.400,00</b>

Valore corpo	€ 92.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: sub. 704		44,00	€ 92.400,00	€ 92.400,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 4.620,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Pendenze Condominiali non pervenute. Vedasi punto 5	- €

Giudizio di divisibilità: non divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.780,00 <b>Arr. € 88.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 70.400,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 88.000,00</b>



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 19 luglio 2018

l'Esperto nominato  
**arch. Claudio Maria Valentini**

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A,**

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, copia APE;

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 06.07.2018, sintetici + note;

**Allegato B1**

- Copia semplice atto di provenienza, note di trascrizione;

**Allegato C**

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;

- istanza accesso atti, Licenza abitabilità n. 330 e n. 1160, lettera atti irreperibili

**Allegato D**

- Fotografie esterne ed interne.

Comunicazione invio perizia alle parti

