

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO CENTRALE TERMICA DI VIA VAL LAGARINA N. 6/16

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. [REDACTED]

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23 giugno ad ore 10.30**

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Donatella Borgoglio Motta
Codice fiscale: BRGDTL48B46A182F
Partita IVA: 03258110158
Studio in: Via Leopardi 1 - 20123 Milano
Telefono: 0272023709
Fax: 0289098619
Email: do.mo@libero.it
Pec: borgoglio.2367@oamilano.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Val Lagarina 10 – Milano (Milano) - 20157**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** foglio 10, particella 25, subalterno 17**2. Stato di possesso****Bene:** Via Val Lagarina 10 – Milano (Milano) – 20157**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Val Lagarina 10 – Milano (Milano) - 20157**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** possibile tramite l'installazione di una piattaforma posizionata all'esterno, lato strada, e un montascale otolift air per due piani.**4. Creditori Iscritti****Bene** Via Val Lagarina 10 – Milano (Milano) - 20157**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditori iscritto / intervenuto:** **BANCA PER LA CASA S.P.A.****5. Comproprietari****Bene:** Via Val Lagarina 10 – Milano (Milano) – 20157**Lotti:** 001**Corpo:** A**Comproprietari:** Nessuno oltre il pignorato**6. Misure Penali****Beni:** Via Val Lagarina 10 – Milano (Milano) - 20157**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Val Lagarina 10 – Milano (Milano) - 20157**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** nulla**8. Prezzo****Bene:** Via Val Lagarina 10 – Milano (Milano) - 20157**Lotto:** 001**Appartamento libero: valutazione stimata****€ 160.000,00****Prezzo base d'asta del lotto libero :****€ 142.000,00**

Beni in Milano
Via Val Lagarina 10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Val Lagarina 10 – Milano (Mi) - 20157

Quota e tipologia del diritto

100/100 di: [REDACTED] [REDACTED] residente in via Val Lagarina 10, Milano

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Monreale (PA) il 06/05/1967 [REDACTED]

proprietà per 100/100

Descrizione: foglio 10, particella 25, subalterno 17, Zone Censita 3, Piano 2-S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 4, consistenza vani 5,5, r.c. euro 738,53 – L.1.430.000

Variazioni:

Variazione del 1/1/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

variazione del quadro tariffario

Descrizione: foglio 10, particella 25, subalterno 17, Zone Censita 3, Piano 2-S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 4, consistenza vani 5,5, r.c. euro 738,53 – L.1.430.000

indirizzo: Via VAL LAGARINA 10 Milano (Milano) – 20157

COSTITUZIONE del 17/10/1978 e CLASSAMENTO

Costituzione del 17/10/1978 n.36559.1/1978 in atti dal 21.01.1992 e classamento

Descrizione: foglio 10, particella 25, subalterno 17, Zone Censita 3, Piano 2-S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 4, consistenza vani 5,5, r.c. L.2.530

indirizzo: Via VAL LAGARINA 10 Milano (Milano) – 20157

Confini:

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: cortile comune per due lati, vano scala e pianerottolo comuni, via Val Lagarina.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, parti comuni, cantina di proprietà di terzi. Le coerenze sopra elencate sono quelle indicate nell'Atto di Provenienza ma allo stato di fatto la suddetta cantina è stata demolita insieme ad altre cantine e al loro posto è stato creato un grande locale comune. Al debitore è stata assegnata un'altra cantina indicata sul disegno allegato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento si trova in una zona residenziale di Quarto Oggiaro - Milano.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi per residenti

Importanti centri limitrofi: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nelle vicinanze a circa 5 minuti a piedi si trova il grande parco di villa Scheibler. I viali, nel folto reticolo di percorsi nel parco, sono spesso caratterizzati da filari monospecie. Tra le essenze, ricordiamo il faggio piangente, l'olmo, il cedro della California, l'acero di monte, l'ippocastano, il gelso bianco, la robinia e la sofora giapponese, la gleditsia e il ciliegio da fiore con il ciliegio degli uccelli o da frutto. Tra le attrezzature del parco, due aree per i giochi e tre spazi recintati per i cani.

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: a circa 50 m si trova la fermata della linea 40 che permette di raggiungere la fermata della metro gialla e delle ferrovie Trenord "Affori FM" in 20 minuti. A sei minuti in macchina si trova la sta-



zione TreNord “Milano Certosa” che permette di raggiungere Milano Porta Garibaldi in 8 minuti.

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primari e secondari: asili, scuole d'infanzia e scuole medie, banche, ufficio postale e supermercati. Fra questi, a circa 8 minuti a piedi e 2 in macchina si trova il supermercato Carrefour.

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità abitativa attualmente è occupata dal proprietario [REDACTED]

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:

4.2.1.1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscrizione del 26/07/2004 Registro [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED].

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.18032 del 14/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Comunicazione n. 32 del 13/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis Dlgs 385/1993.

4.2.1.2 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

ipoteca:

- **a favore di:** **BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in Milano, a seguito di atto a firma del dott. AVEROLDI GIOVANNI (notaio in MONZA) in data 17/05/2007 al [REDACTED]

- **contro:** [REDACTED] nato a Monreale (PA) il 06/05/1967 [REDACTED] proprietà per 100/100

Unità negoziale: Descrizione: foglio 10, particella 25, subalterno 17, Zone Censita 3, Piano 2-S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 4, consistenza vani 5,5, r.c. euro 738,53 – L 1.430.000

indirizzo: Via VAL LAGARINA 10 Milano (Milano) – 20157

Finanziamento iniziale concesso:

Capitale € 200.000 euro per 30 anni - tasso d'interesse annuo 5,95%

A garanzia di detto mutuo fondiario veniva iscritta ipoteca volontaria per l'importo pari a € 300.000,00.

Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 1 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**, derivante da atto decreto ingiuntivo n.28844/14 emesso dal Giudice di Pace di Milano il 13/05/2014 non opposto e successivo atto di precetto notificato il 5/06/2014 a firma dell'avvocato Laura Gilardoni del Foro di Milano con il quale si ingiungeva al signor [REDACTED] nato a Monreale (PA) il 06/05/1967 [REDACTED] proprietà per 100/100 di **pagare la somma di euro 3.536,14:**

- **a favore di Condominio Centrale Termica di Via Val Lagarina N. 6/16**

- **contro** il signor [REDACTED] nato a Monreale (PA) il 06/05/1967



[REDACTED] proprietà per 100/100.

Descrizione del bene pignorato: Descrizione: foglio 10, particella 25, subalterno 17, Zone Censita 3, Piano 2-S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 4, consistenza vani 5,5, r.c. euro 738,53 – L 1.430.000

indirizzo: Via VAL LAGARINA 10 Milano (Milano) – 20157

Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 18/11/2014 ai nn. R.G. 58142 R.P. 42262.

Creditori ISCRITTI/INTERVENUTI:

E' iscritta la BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede in Milano, avendo iscritto **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** a seguito di atto a firma del dott. AVEROLDI GIOVANNI (notaio in MONZA) in data [REDACTED]

Descrizione del bene pignorato: Descrizione: foglio 10, particella 25, subalterno 17, Zone Censita 3, Piano 2-S1, Cat A/3 abitazione di tipo economico; classe 4, consistenza vani 5,5, r.c. euro 738,53 – L 1.430.000

4.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione del [REDACTED] - presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 1, [REDACTED], a seguito di atto di compravendita a firma del dott. GIANCIMINO SERGIO (notaio in CASSANO D'ADDA) in data [REDACTED] nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Condominio, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è gestito da tre Amministrazioni distinte:

Spese di gestione condominiale: Allegato F

- **Riscaldamento: Amministrazione Condominio Centrale Termica**
Amministrazioni Dott. Giordano Rossi- viale Certosa, 182 Milano tel. 0238010092
 Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15 € 1.827,39
 Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16 € 1.731,77
 Spese insolite gestioni precedenti € 3.473,08
Totale spese condominiali scadute e insolite 09.05.2016 € 7.032,24
- **Spese Gestione immobile: Condominio Val Lagarina 10**
Amministrazioni Dott. Giordano Rossi - viale Certosa, 182 Milano tel. 0238010092
 Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15 € 1.553,87
 Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16 € 1.749,41
 Spese insolite gestioni precedenti € 4.511,85
Totale spese condominiali scadute e insolite 19.05.2016 € 7.815,13
- **Area Verde: Amministrazioni STUDIO MAGADENA SNC di Magri G. & de Ceglie N.**
VIA M.K. GANDHI, 29 tel. 02/49765176
 Spese ordinarie di gestione immobile annue: € 228,84
 Conguaglio al 20.04.2016 € 1.329,89
Totale spese ordinarie di gestione arretrate € 2.158,73
Totale generale spese arretrate alla data della Perizia € 17.006,10

Millesimi di proprietà: Condominio: 185,62 + Condominio riscaldamento: 26,35 + Area Verde: 5,00

Non è stato possibile reperire il Regolamento Condominiale. (Allegato F)



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile tramite l'installazione di una piattaforma posizionata all'esterno, lato strada, e un montascale otolift air per due piani.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Millesimi di proprietà dell'area verde privata accessibile lateralmente da via Val Lagarina 10. (Vedi foto allegate)

Attestazione Prestazione Energetica: Al riguardo non è stata rilevata alcuna documentazione attinente, si è provveduto alla stesura dell'APE. (ALLEGATO H)

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G (733,55 Kwh/m²anno)

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari.

Attuale proprietario risulta essere, dal **17/05/2007** a oggi, il signor:

[REDACTED] nato a Monreale (PA) il 06/05/1967 [REDACTED], divenuto proprietario per 100/100 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del Dott. AVEROLDI GIOVANNI (notaio in MONZA) in data 17/05/2007, nota presentata con Modello Unico [REDACTED]

Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, in data [REDACTED].

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2 Precedenti proprietari.

6.2.1 Situazione degli intestati dal 29/06/2004

Proprietaria dal [REDACTED] risulta essere la signora [REDACTED] nata a Trinitapoli il 22/05/1967 [REDACTED], proprietà per 1/1, in forza di atto di compravendita a firma del dott. GIANCIMINO SERGIO (notaio in CASSANO D'ADDA) in data 29/06/2004 nota presentata con [REDACTED]

Registrazione: sede: COMPRAVENDITA

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 Situazione degli intestati dal 16/09/2003

Proprietario dal **16/09/2003** fino al **29/06/2004** risulta essere il signor:

[REDACTED] nato a Milano il 18/02/1949 [REDACTED], proprietà per 1/1, a seguito di DENUNZIA (per passaggio per causa di morte) del [REDACTED]
Registrazione UU Sede: [REDACTED]

Registrazione: sede: COMPRAVENDITA

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2.3 Situazione degli intestati dal 6/12/2000

Proprietari dal **19/07/1978** fino al **16/09/2003** risultano essere i signori:

- [REDACTED] nato a Milano il 18/02/1949 [REDACTED] proprietà per 1/4,
- [REDACTED] nato a Arconate il 10/04/1909 [REDACTED] proprietà per 3/4, a seguito di DENUNZIA (per passaggio per causa di morte) del 6/12/2000 n. [REDACTED]
Registrazione Sede: successione di [REDACTED].

Registrazione: sede: COMPRAVENDITA

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2.4 Situazione degli intestati dal 17/10/1978

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI con sede in MILANO. COSTITUZIONE del 17/10/1978 n. [REDACTED]. Registrazione E CLASSAMENTO

Riferito limitatamente a corpo unico



7. PRATICHE EDILIZIE:**Conformità edilizia e catastale: NON CONFORME**

L'accesso agli atti presso l'ufficio Visure Atti del Comune di Milano e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima non è stata ancora effettuata dalla sottoscritta (si è in attesa di convocazione).

Si allega la richiesta di accesso agli Atti (Allegato C) e si comunica in base a Visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali quanto segue:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è stato costruito per conto dell'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI nell'anno 1978.

Nell'Atto di Provenienza non risulta citato nessun dato relativo alla Pratica Edilizia. (Allegato D)

Lo stato di fatto rilevato in data 28 aprile 2016 non corrisponde alla planimetria depositata al Catasto di Milano. Il sig. Guzzo, proprietario dell'immobile ha dichiarato che successivamente all'acquisto, avvenuto nel 2007, ha effettuato una ristrutturazione completa. Sono stati eseguiti interventi di un certo rilievo, per i quali non è stata presentata domanda al Comune di Milano e sono quindi da ritenersi abusivi.

È necessario, per regolarizzare l'immobile, richiedere un “Permesso di Costruire a Sanatoria per opere già eseguite” e successivamente effettuare un DOCFA con la nuova planimetria .

Costi per la sanatoria:

Il costo per mantenere la situazione attuale, presentando la richiesta di “Permesso a Costruire in Sanatoria”, è così quantificabile:

- Pratica predisposta da tecnico abilitato: € 800,00 + oneri e spese
- Sanzione da parte del Comune : da un minimo di € 1.000,00 sino ad un importo da definire a discrezione della Commissione.
- Stesura di DOCFA € 500,00 + € 50,00 oneri e spese.

La sottoscritta provvederà al deposito dell' integrazione con gli estremi della Pratica Edilizia appena riceverà dall'Ufficio Preposto la comunicazione per l'accesso agli Atti.

7.2 Conformità urbanistica: CONFORME**Abitazione di tipo economico [A3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: nessuna

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

L'appartamento, oggetto di stima, è posto al piano secondo, senza ascensore, ed è composto da un ampio soggiorno, cucina, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto e un balcone a cui si accede dalla cucina e dal soggiorno. L'appartamento si trova in ottime condizioni in quanto è stato completamente ristrutturato nel 2007 e presenta finiture di pregio.

L'unità immobiliare si trova in un edificio composto da due piani fuori terra oltre al piano rialzato, a cui si accede da via Val Lagarina al civico 10.

Attraverso l'ingresso del palazzo, posizionato al piano rialzato, si giunge ad un corpo scala che permette di accedere all'unità immobiliare. Lo stabile in cui è inserita l'unità abitativa si presenta nelle parti comuni interne in buone condizioni manutentive ad esclusione delle due facciate che necessitano di un intervento manutentivo.

Il condominio è inserito all'interno di un complesso edilizio composto da 6 edifici ognuno dei quali autonomo e con numero civico diverso, che circondano un'ampia Area Verde centrale con prato, siepi, alberature e percorsi lastricati in pietra. Il suddetto spazio verde, benché il suo utilizzo non sia limitato ai soli residenti, non risulta di proprietà comunale ma bensì dell'intero complesso e si presenta in ottime condizioni manutentive aggiungendo valore all'immobile oggetto di pignoramento in quanto il proprietario possiede 5 millesimi di proprietà.



Quota e tipologia del diritto**100/100 di:** [REDACTED] residente in via Val Lagarina 10, Milano.

- Stato civile: libero di stato civile (Allegato E)

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie commerciale di circa mq 89,00

E' posto al piano: 2-S1

L'edificio è stato costruito: anno 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

Ha un'altezza interna media ponderale di circa: 2.96

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra oltre al piano rialzato

Stato di manutenzione generale: buono ad eccezione delle due facciate

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare si trova in ottimo stato di conservazione, essendo stata oggetto di completa ristrutturazione nell'anno 2007, che ha portato all'installazione di nuovi serramenti interni ed esterni, rifacimento dei pavimenti, dei rivestimenti, dei sanitari e degli impianti non condominiali.

Destinazione d'uso e utilizzo dell'immobile: residenza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile tramite l'installazione di una piattaforma posizionata all'esterno, lato strada, e un montascale otolift air per due piani.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura
tipologia: copertura a falde
materiale: coppi
condizioni: buone

Fondazioni
materiale: c.a

Solai
tipologia: c.a.

Strutture verticali
materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Muratura
Tipologia: mattoni con intonaco e rifinitura a gesso : trattamenti particolari su tutte le pareti
Condizioni: buone

Infissi esterni
Tipologia e materiale: Serramenti in alluminio
Condizioni: buone

Infissi interni
Tipologia: porte a battente in noce tanganica
Condizioni: ottime

Pavim. Interni
Tipologia e materiale: Lastre di grande formato in monocottura nel soggiorno, cucina, camere letto.
In bagno stesso materiale ma con formato diverso.
Condizioni: ottime

Plafoni
Tipologia e materiale: intonaco e idropittura
Condizioni: buone

Rivestimento
Materiale: su tutte le pareti trattamenti particolari. Nel locale soggiorno e ingresso una parete è stata rivestita in piastrelle effetto pietra. Sempre nella zona giorno il pilastro, modificato in colonna è rivestito in tesserine di mosaico; in bagno tutte le pareti sono rivestite a due altezze diverse in mosaico con tesserine in vetro color argento-alluminio;
Condizioni: ottime

Impianti:

Antenna collettiva
Tipologia: rettilinea
Condizioni: funzionante

Citofonico
Tipologia: audio



	Condizioni: funzionante
Elettrico	Tipologia: sottotraccia tensione: 220V Condizioni: funzionante Certificazioni: non disponibili.
Fognatura	Tipologia: fognatura comunale
Gas	Tipologia: Contatore presente Condizioni: funzionante Certificazioni: non disponibili.
Idrico	Tipologia: sottotraccia Condizioni: funzionante Bagno completo di rubinetterie, con quattro apparecchi Certificazioni: non disponibili.
Telefonico	tipologia: presente una presa all'interno dell'appartamento
Termico	Tipologia: centralizzato: Centrale Termina composta da un generatore di calore a condensazione modulare con radiatori in ghisa Certificazioni: non presenti
Ascensore (impianto)	Non presente
Condizionamento (componente edilizia):	impianto con SPLIT a parete nella zona a giorno per raffrescamento estivo
Impianto antincendio:	Non presente
Ascensori montacarichi e carri ponte:	L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.
Scarichi:	Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi
Note Generali:	nessuna
Ambiente:	Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed nel sottosuolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, si è utilizzata la norma UNI 15733 ex 10750, e conseguentemente sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti in terne e perimetrali;
- 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti con altra proprietà;
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti;
- 25% cantine ed accessori;
- 35% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini fino a 25 mq, eccedenza 2%.

Calcolo Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma UNI 10750:2005 e allegato C al D.P.R. n. 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. %	Superficie equivalente mq
Residenziale	superficie potenziale coperta	85,60	100 %	85,60
balcone	superficie potenziale	3,52	30%	1,05
Cantina	superficie potenziale coperta	5,50	25%	1,35
TOTALE				88,00

Accessori: Cantina con posizione diversa da quella risultante nell'Atto di Provenienza. Allo stato di fatto la suddetta cantina è stata demolita insieme ad altre cantine con creazione di un grande locale comune. Al debitore è stata assegnata un'altra cantina indicata sul disegno allegato.



8.1 Criterio di stima:

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, si è attuata una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Coefficienti correttivi).

8.2 Fonti di informazione:

- **Catasto di Milano**
- **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,**
- **Ufficio Tecnico del Comune di Milano**
- **O.S.M.I.** Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – Camera di Commercio - 1° semestre 2015
€/mq. 1.600/2.450 media = €/mq 2.025,00
€/mq 2.025,00 x 88.00 mq = €. 178.200,00
- **O.M.I.** Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015
€/mq 1.750/2.200= valore massimo € 2.100 + coeff. Correttivi -15% = €/mq 1.785,00
€/mq 1.785,00 x 88.00 mq = €. 157.080,00
- **Agenzie Immobiliari di zona:** €/mq 1.400/1.700= €/mq 1.400,00
€/mq 1.550,00 x 88.00 mq = €. 136.400,00

Valore medio ponderale € 157.000,00

Valore medio al mq. € 1.800,00

8.3 Valutazione corpo:

A. Abitazione di tipo economico [A3]			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Appartamento con balcone	87,65	1.800,00	157.770,00
Valore accessori: Cantina	1,35		2.430,00
Valore complessivo diritto e quota	89,00		160.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	89,00	159.000,00	160.000,00

Valore di stima appartamento libero : € 160.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	152.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (2015-2016)	€	- 7.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 800,00 + 500,00= € 1.300,00		
Oneri e Spese : 1.000,00 + 50,00= € 1.050,00	€	- 2.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:		
• Cancellazione di n. 1 Pignoramento Immobiliare	€	200,00
• Imposta di bollo	€	59,00
• Tasse ipotecarie	€	40,00
• Cancellazione di n. 1 Iscrizione volontaria	€	35,00
	€	- 334,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	141.996,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€	142.000,00

data generazione:
18-05-2016

L'Esperto alla stima
Donatella Borgoglio Motta

**ALLEGATI:**

1. Documentazione Cartografica;
2. Fotografie interne ed esterne del bene;
3. Rilievo dello stato di fatto.

ALLEGATI SEPARATI:

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- C. Regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- D. Rogito;
- E. Stato di Famiglia
- F. Situazione debitoria con il Condominio;
- G. Liquidazione del patrimonio della gestione INA-CASA;
- H. Attestato di Prestazione Energetica: APE
- I. Ricevute di avvenuta consegna della Perizia.

