

---

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Monte dei Paschi di Siena spa

contro

**N. Gen. Rep. 1788/2016**

Giudice: **Dott.ssa Caterina Trentini**

Custode Giudiziario: **avv. Emanuele Gallizia**

INDICE:

|   |           |
|---|-----------|
| <b>OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</b>      | <b>2</b>  |
| <b>1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b> | <b>3</b>  |
| <b>2 DESCRIZIONE SOMMARIA:</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>3 STATO DI POSSESSO</b>  | <b>4</b>  |
| <b>4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                      | <b>6</b>  |
| <b>6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>                        | <b>8</b>  |
| <b>7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':</b>                         | <b>8</b>  |
| <b>8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b> | <b>9</b>  |
| <b>9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b>                        | <b>11</b> |
| <b>10 ALLEGATI</b>  | <b>14</b> |

## ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri**

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano -Via Monte Rosa .n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it - PEC: [reyneri.13960@oamilano.it](mailto:reyneri.13960@oamilano.it)

**Beni immobili siti in Milano**  
**via Viale Teodorico 18**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto A) dell'incarico**

Provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, se nominato, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali: **SI**

**Punto B) dell'incarico**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Verificato**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Verificato**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **Verificato**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Verificato.**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **Verificato.**
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Verificato**

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### LOTTO 001

#### Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Milano, viale Teodorico, 18.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento ad uso abitazione sito al piano terra composto da due locali più servizi con cortile di proprietà.

#### Quota e tipologia del diritto:

Proprietà piena di

#### Identificato in Catasto come segue:

##### intestazione:

Proprietà 1/1

##### descrizione:

Foglio 217; particella 163; sub. 3; Categoria A/4; Classe 4; Vani 2,5; rendita € 251,77

##### Confini:

#### Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

Vuoto su cortile; Altra proprietà (mappale 397); vuoto su altra UIU; altra UIU.

##### Conformità catastale:

Le planimetrie non sono conformi catastalmente.

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Milano viale Teodorico, 18.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento ad uso abitazione sito al piano terra composto da due locali più servizi con cortile di proprietà.

|  |   |
|--|---|
| <b>Caratteristiche zona:</b>           | Zona semi centrale prevalentemente residenziale.                  |
| <b>Caratteristiche zone limitrofe:</b> | Residenziale.   |
| <b>Servizi offerti dalla zona:</b>     | Tutti.  |
| <b>Collegamenti pubblici (Km):</b>     | Ottimi collegamenti con mezzi di superficie e reti metropolitane. |

### 3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 L'immobile è occupato senza titolo da famiglia con figlia minore con disabilità come meglio specificato da relazione del Custode.  
Da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano presenti contratti di locazione registrati.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si fa presente che il certificato notarile allegato non è completo di tutte le formalità trascritte presenti sull'immobile. Di seguito si riporta per intero l'elenco delle formalità e si rimanda per approfondimenti agli allegati.

#### Iscrizioni:

##### Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 20/12/2005 - Registro Particolare 24393 Registro Generale 97627 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 162276/29632 del 19/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7923 del 01/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8255 del 07/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8342 del 08/06/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 8343 del 08/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 8344 del 08/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 10658 del 23/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 10796 del 25/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 11036 del 27/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 13813 del 01/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 3730 del 20/03/2008 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8 COMMA 2 D.L. 7/2007) \*\*\* NOTA ANNOTATA
11. Annotazione n. 9820 del 06/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 9821 del 06/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
13. Annotazione n. 3746 del 24/04/2009 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI ART. 8 COMMA 2 LEGGE 7/2007)
14. Annotazione n. 3909 del 30/04/2009 (PROROGA DURATA AMMORTAMENTO)
15. Annotazione n. 9390 del 10/11/2009 (PROROGA DURATA AMMORTAMENTO)
16. Annotazione n. 725 del 27/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 3890 del 07/05/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
18. Annotazione n. 3891 del 07/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 5141 del 16/06/2010 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI ART. 8 COMMA 2 LEGGE 7/2007)
20. Annotazione n. 3760 del 01/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 6526 del 13/12/2013 (RINEGOZIAZIONE)
22. Annotazione n. 1486 del 24/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 2760 del 16/05/2014 (ATTO DI MODIFICA)
24. Annotazione n. 3378 del 16/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 6055 del 14/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 6835 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 8351 del 03/11/2015 (ATTO DI MODIFICA)
28. Annotazione n. 9523 del 14/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Comunicazione n. 6757 del 25/06/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/03/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 28/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
30. Comunicazione n. 6928 del 30/06/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 01/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
31. Comunicazione n. 7964 del 23/07/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/05/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 02/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
32. Comunicazione n. 4343 del 22/05/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/05/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 08/06/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



## 5.2 Cause in corso a conoscenza dello scrivente:

- Si trasmette per intero comunicazione dell'Amministratore, vedasi allegati:

*in allegato trasmettiamo copia verbale assemblea straordinaria del 13/09/17 con i relativi allegati, verbale assemblea straordinaria del 1/12/17 con i relativi allegati e verbale assemblea straordinaria del 19/12/17 con i relativi allegati. Si specifica, inoltre, che il condominio si è insinuato per crediti per spese condominiali insolute nel fallimento*

*Inoltre si fa presente che il condominio è debitore nei confronti della ditta Colombo Alessandro e Figlio srl come da conteggio che segue:*

- *totale debito al 01/12/2017 come da e-mail del 1/12/2017 del legale della ditta Colombo avv. Gerlando Daniele Capraro (allegata) euro 332.185,87.= oltre interessi sul 3° decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano n. 31903/2016, oltre interessi successivi al 01/12/2017 sui primi due decreti ingiuntivi n. 45941/2013 e n. 16454/2015 e salvo computo interessi successivi sulle fatture scadute non ancora azionate con ricorso per decreto ingiuntivo.*

*Successivamente al 1/12/2017 il condominio ha ridotto il suddetto debito mediante i seguenti versamenti:*

- o *euro 24.326,30. = a saldo fatture non ancora azionate tramite ricorso per decreto ingiuntivo (siamo in attesa di risposta dalla ditta Colombo circa eventuali ulteriori fatture da emettere nei confronti del condominio dopo la conclusione del rapporto contrattuale con il 15/10/2017);*
- o *euro 59.364,88. = quale acconto sul capitale di cui al decreto ingiuntivo n. 45941/2013;*
- o *euro 2.100,00. a saldo interessi decreto ingiuntivo n. 45941/2013 e precetto 11/4/2017;*
- o *euro 5.983,47. = a saldo spese legali, notarili e tassa di registro decreto ingiuntivo n. 45941/2013 e precetto 11/04/2017.*

*Si fa altresì presente che risulta anche un debito del condominio nei confronti della ditta Cofely spa ora Engie Servizi spa di euro 110.349,91.=, come da prospetto allegato, per il quale Engie Servizi spa ha a suo tempo provveduto ad inoltrare richiesta di pagamento ai Sigg. condomini. Ci risulta che alcuni condomini avrebbero provveduto singolarmente ed eseguire dei pagamenti ma non ci sono stati forniti documenti e notizie al riguardo, per cui non siamo in grado di fornire ulteriori informazioni.*

Si fa presente che l'amministratore ha preso in carico il condominio da poco tempo e non mi ha saputo comunicare esattamente la cifra relativa ai suddetti debiti suddivisa per unità immobiliare dal

momento che la posizione dell'attuale proprietario riguarda più appartamenti.

- 5.3 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente:** nessuno
- 5.4 **Misure Penali:** Nessuna
- 5.5 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
- 5.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati
- 5.7 **Attestazione Prestazione Energetica:**  
Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.
- 5.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno
- 5.9 **Avvertenze ulteriori:**
- 5.10 Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari :

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

di società per incorporazione atto notaio Enrico Chiodi Daelli rep. 161043/28847 del 25/07/2005 trascritto a Milano 1 il 03/08/2005 nn. 72047/42256

con atto notaio Enrico Chiodi Daelli rep. n. 71499/8621 del 18/07/1990 trascritto a Milano 1 il 01/08/1990 nn. 31545/22515.

## 7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1967 in forza di Licenza per Opere Edilizie del 10/08/1959 atti n. 107411/3132.

È stata rilasciata licenza di occupazione il 31/03/1965 atti n. 16097/6174.

Non sembrano esservi ulteriori atti.



## 7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### Conformità urbanistico-edilizia:

Le misure dell'immobile e la sua esatta conformazione differiscono leggermente da quelle riportate nella Licenza.

In particolare la parete a divisione dei due locali è spostata e il bagno ha una conformazione leggermente diversa pur mantenendone sommariamente la forma geometrica.

### L'immobile non è conforme da un punto di vista urbanistico edilizio.

A parere dello scrivente la difformità è coeva alla costruzione stessa, mancando probabilmente una esatta corrispondenza tra realizzazione e progetto o per sopravvenute esigenze tecniche o richieste della committenza.

Si valuta indicativamente la difformità come sanabile (eventualmente anche in applicazione dell'art. 34.2 DPR 380/2001). Non si conosce l'esatto ammontare della sanzione la cui definizione è a discrezione degli Funzionario esaminatore e si valuta indicativamente come 2.000 €. I costi tecnico professionali collegati si stimano in circa 1.500 €.

### Conformità catastale:

Per le motivazioni già espresse l'immobile non è conforme catastalmente.

Sarà da presentarsi nuovo accatastamento e classamento da parte di un professionista per un costo complessivo di € 500,00 compresi oneri di legge.

## Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

## 8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### LOTTO 001

#### Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Milano, viale Teodorico, 18.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento ad uso abitazione sito al piano terra composto da due locali più servizi con cortile di proprietà.

#### Quota e tipologia del diritto:

Proprietà piena di

#### Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1

**descrizione:**

Foglio 217; particella 163; sub. 3; Categoria A/4; Classe 4; Vani 2,5; rendita € 251,77

**Confini:**

**Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:**

Vuoto su cortile; Altra proprietà (mappale 397); vuoto su altra UIU; altra UIU.

L'appartamento è molto ben tenuto e non presenta problemi.

**Caratteristiche descrittive dello stabile:**

|  |   |
|--|---|
| Fondazioni:                                    | non conosciute  |
| Strutture verticali:agni                       | c.a.  |
| Strutture orizzontali:                         | laterocemento.  |
| Facciate:                                      | Rivestimento ceramico incollato; laterizio; intonaco. |
| Copertura:                                     | Non conosciuto.                                       |
| Portineria/androne:                            | Presente.   |
| Deposito rifiuti:                              | Presente  |
| Locale caldaia:                                | Presente.   |
| Scale:   | Pietra su struttura in c.a.                           |
| Ascensore:                                     | Presente  |
| Ingresso                                       | Da strada tramite portone ingresso in legno.          |
| Spazi esterni condominiali (cortili, giardini) | Cortile.  |
| Impianto elettrico                             | Presente.   |

**Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:**

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

|                  |  |
|------------------|--|
| Porte interne:   | Legno. Condizioni: ottime.                   |
| Infissi esterni: | Legno, vetratura doppia. Condizioni: ottime. |
| Oscuramenti:     | Tapparelle. Condizioni: ottime.              |
| Plafoni:         | Tinteggiati. Condizioni: ottime.             |
| Pareti:          | Intonacate tinteggiate. Stato: ottimo.       |
| Rivestimento     | Ceramica.                                    |

|                       |   |                    |  |
|-----------------------|---|--------------------|--|
| bagni/cucina:         |   |                    |  |
| Pavimenti :           | Parquet   |                    |  |
| Porta di ingresso     | Porta blindata.   |                    |  |
| Antifurto             | Non presente  |                    |  |
| Gas                   | Presente. Certificazione non presente                                   |                    |  |
| Impianto elettrico    | Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V<br>Certificazioni: non presente |                    |  |
| Impianto telefonico   | Non verificato.   |                    |  |
| Impianto citofonico   | Video citofono Presente.  |                    |  |
| Impianto idrico       | Presente.<br>Certificazioni: non presente                               |                    |  |
| Acqua calda sanitaria | Presente  | impianto autonomo. |  |
|                       | Certificazioni: non presente  |                    |  |
| Impianto termico      | Presente  | impianto autonomo. |  |
|                       | Certificazioni: non presente.   |                    |  |
| Condizionamento       | Presente  | impianto autonomo. |  |
|                       | Certificazioni: non presente.   |                    |  |

Appartamento:

| Destinazione                                       | Superficie lorda | coefficiente | Superficie commerciale | Esposizione               | Condizioni |
|--|------------------|--------------|------------------------|---------------------------|------------|
| Vani principali                                    | 45,00            | 1,00         | 45,00                  | Doppio riscontro<br>O e E | Normale    |
| Aree esterne (fino alla sup dei locali principali) | 10,00            | 0,10         | 1,00                   |                           | Normale    |
| <b>totale</b>                                      | <b>55,00 mq</b>  |              | <b>46,00 mq</b>        |                           |            |

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 9.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

**9.2 Fonti di informazioni**

**OMI**, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Codice zona: C17

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato |      |
|------------------------------|--------------------|----------------|------|
|                              |                    | Min            | Max  |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 2500           | 3200 |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 3200           | 4000 |

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

|                         | Valore     | Coefficiente |
|-------------------------|------------|--------------|
| Piano (Kp)              | Terreno    | 0,20         |
| Taglio superficie (Ks)  | 45 < 70 mq | 0,80         |
| $K = (Ks + 3 * Kp) / 4$ |            | 0,35         |

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max - Val OMImin) \* K **€ 2.745,00**

**TEMA spa (ex OSMI)** Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Zona » Fiera-Sempione » Compravendita » 1° semestre 2017

| Tipo immobile   | Minimo | Massimo |
|---|--------|---------|
| Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq) | 2.400  | 3.100   |

Valore più probabile di mercato

|  | Valore     | Coefficiente |
|--|------------|--------------|
| Piano  | Terreno    | 0,80         |
| Stabile  | Civile     | 0,50         |
| Taglio superficie  | 45 < 70 mq | 0,80         |
| Stato manutentivo  | Normale    | 0,50         |
| Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.) | Normale    | 1,00         |
| Condizioni al contorno (quartiere)                       | Medio      | 0,50         |
| <b>Coefficiente</b>                                      |            | <b>0,68</b>  |

Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min) \* C **€ 2.876,00**

### Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del

31/12/2008; per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

#### Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 2.850,00 al mq.**

#### 9.3 Valutazioni corpi

| Lotto | Immobile      | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------|---------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 001   | Residenza     | 46 €                   | 131.100,00                    | € 131.100,00           |
|       | <b>totale</b> |                        |                               | € 131.100,00           |

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

| Lotto | 001   |           |                  |
|-------|---|-----------|------------------|
| a     | Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati | -€        | 6.555,00         |
| b     | Spese condominiali insolute   | -€        | 4.163,06         |
| c     | Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo   | -€        | 4.000,00         |
|       | <b>totale riduzioni</b>   | <b>-€</b> | <b>14.718,06</b> |

#### 9.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Indivisibile.

#### 9.6 Prezzo base d'asta del lotto

Vendita dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

| Lotto | Immobile      | Valore netto stimato | Valore arrotondato |
|-------|---------------|----------------------|--------------------|
| 001   | Residenza     | € 116.381,94         | € 116.300,00       |
|       | <b>totale</b> | € 116.381,94         | € 116.300,00       |

Ai fini della procedura, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti occupata il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore

delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero.

## 10 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale appartamento
- D. Visura catastale
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Estratto atti di fabbrica
- G. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA

Milano 02/03/2018  
Arch. Federico Reyneri