TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Casa di Cura Igea spa

contro

N. Gen. Rep. **1898/2017**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Bene in Milano Piazza G. Grandi 20
LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Michele Bonanzinga
Iscritto al Collegio dei Geometri Della Provincia di Milano al n. 7857
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7590
C.F. BNN MHL 60P23 F158Z – P.IVA N. 13128080150
con studio in Assago – Via Bernini n. 24
Telefono e fax 02.48842781-02.48843146 - Cellulare: 335.1345717
e-mail: m.bonanzinga@virgilio.it

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 90cabb4ad6e0239f5ab047e8d9e16dk

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGLIMENTO DELL'INCARICO

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Si**

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Si**

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: **Si**

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: **Si**

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: nato a il c.f. proprietà per ½

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**

g. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **non risulta trascritta accettazione di eredità**

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20cbb4d6c062265b047e9d9e164b

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza G. Grandi 20, Milano

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: A/2
Dati Catastali: Fg. 442 Mapp. 149, Sub. 9

2. Stato di possesso

Bene: Piazza G. Grandi 20, Milano

Lotto: 001

Corpo: A
possesso: occupato senza titolo- da un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza G. Grandi 20, Milano

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza G. Grandi 20, Milano

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: Casa di Cura Igea spa

5. Comproprietari

Bene: Piazza G. Grandi 20, Milano

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: nata a il
c.f.

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 90cbb4d46e022265b4b047a8d9e16dk

6 Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza G. Grandi 20, Milano

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si –

Prezzo

Bene: Piazza G. Grandi 20, Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero quota di ½	:	€	260.000,00
Prezzo da occupato quota di ½	:	€	180.000,00

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20cbb4cd6c0623365fcb017c8d2a164b

Beni immobili siti in MILANO
Piazza Giuseppe Grandi civ. 20
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di **Appartamento** sito in Piazza G. Grandi civ. 20-Milano, composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere e doppi servizi posto al piano secondo catastale. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **139,00** circa con solaio e cantina.

Identificato in Catasto come segue:
Intestazione:

nata a	il	cod. fisc.	proprieta` per 1/6
nato a	il	cod. fisc.	proprieta` per 1/6
nata in	il	cod. fisc.	proprieta` per 4/6

(**deceduta il**)

Descrizione:
Appartamento
Fg. 442 Mapp. 149, Sub. 9 cat. A/2; classe 3, consistenza 6 vani, piano 2-8-S1; superficie catastale mq 139, rendita € 898,64.

Coerenze appartamento, da nord in senso orario
proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala, proprietà di terzi, piazza Grandi
Coerenze del solaio, da nord in senso orario
proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, piazza Grandi,
Coerenze della cantina, da nord in senso orario
proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, piazza Grandi,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva: L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un edificio residenziale edificato inizio secolo, con proiezione in pianta a forma regolare e proiettantesi in elevazione con otto piani fuori terra oltre a piano sottotetto ed un piano cantinato. Il cespite in oggetto è posto al piano secondo servito da ascensore. L'edificio che ingloba l'unità in oggetto è posto a fregio della piazza Giuseppe Grandi dove trova accesso dal civ. 20. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete. I gradini del vano scala sono in marmo come gli sbarchi, questi ultimi compongono, insieme a dei tozzetti di palladiana un disegno a forma di tappeto. L'androne è pavimentato e rivestito in marmo bicolore, mentre la facciata su strada è con rivestimento in marmo sino al piano nobile, per poi proseguire con un rivestimento in mattoncini. L'edificio nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione. La

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 90cbb4da46a0023265b017a8d9a164b

zona, prestigiosa, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale e terziario, ricca di servizi e ben servita dai mezzi pubblici.
L'unità in oggetto si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni e due balconi di cui uno prospetta sulla piazza Grandi.
Le finiture sono con marmo nelle camere e soggiorno, palladiana nella zona cucina e ceramica smaltata nei due bagni.
I serramenti sono in legno ed oscuramenti con tapparelle. Le pareti sono rasate e tinteggiate.
La porzione di nostro interesse, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.
L'unità è dotata di impianto idrico, elettrico, gas, e riscaldamento centralizzato con caloriferi.
La sua consistenza catastale è di mq. 139.
Completa la consistenza un solaio ed una cantina.

Caratteristiche zona: centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale, terziario e commerciale con negozi di ogni genere. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -commerciale

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore(buono); scuola media superiore(buono); Università degli studi Bocconi a circa 4,0 km; Università Statale a circa 2,0 km; Piazza San Babila a circa 1,5 km; Tribunale a circa 1,5 km;
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): a circa 0,5 km stazione di Porta Vittoria; nelle immediate vicinanze delle fermate 27 su rotaie e 73 gommata; MM1 San Babila a circa 1,5 km; a circa 6,0 km dall'aeroporto di Linate;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da una persona senza titolo.
Da una verifica effettuata all'anagrafe tributaria presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione non finanziaria a nome del debitore in qualità di dante causa come da comunicazione Ag. Entrate: (allegato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20cbb4c4f8c0823265b047a8d9a184b

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: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: (quota 1/1) contro nata a il cod. fisc. proprietà` per ½ e nata in il cod. fisc. proprietà` per ½ a favore di **Banca Popolare di Bergamo spa** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03- 03-2004 ai nn. 15213/3405
Riferito limitatamente a corpo unico.

ipoteca giudiziale: (quota 1/2) contro nato a il cod. fisc. proprietà` per ½ a favore di **Casa di Cura Igea spa** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16-06-2017 ai nn. 42754/7411
Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramenti:
Pignoramento: contro nato a il cod. fisc. proprietà` per ½ a favore di **Casa di Cura Igea spa** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 03/08/2017 ai nn. 58980/40065
Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.2. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.2.4. Oneri di cancellazione a carico della procedura:

(salvo variazioni dell'imposizione)
Cancellazione trascrizioni (cad); tassa fissa € 262,06
Cancellazione iscrizione (cad): tassa fissa € 35,00
Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

Alla data del 15-11-2017 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (allegato) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

SI dichiara la conformità urbanistica ma non edilizia. Vedi capitolo pratiche edilizie

4.3.2. Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 90ebb4ad6e0239f5ab047e8d9e16dk

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione dell'amministratore di condominio(allegato) alla data del 28-12-2017 risulta una situazione debitoria pari ad € 1.344.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

nata a il cod. fisc.
proprietà per ½
nato a il cod. fisc.
proprietà per ½
in forza di atto di successione del 22-11-2013 rep. 2867/9990/13 per morte di trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13-01-2014 ai nn. 995/721 e in forza di atto di successione del 03-02-2015 rep. 194/9990/15 per morte di trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02-03-2015 ai nn. 9924/7086

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Anteriormente al ventennio l'immobile sopra descritto risultava di proprietà **dell'Istituto Nazionale per lo studio e la cura dei tumori** in dipendenza di legato testamentario disposto dalla signora deceduta a il con testamento olografo datato .

- Con atto di compravendita del 29-07-2003 a firma del Notaio Dott. Rampolla Stefano n. 11485/3035 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06-08-2003 ai nn.67541/44046 **l'Istituto Nazionale per lo studio e la cura dei tumori** vendeva alla società con sede in ;

- Con atto di compravendita del 25-02-2004 a firma del Notaio Dott. Calafiori Giuseppe n.47827/9197 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03-03-2004 ai nn. 15212/8892 la società vendeva a proprietà per ½ e proprietà per ½;

- in forza di atto di successione del 22-11-2013 rep. 2867/9990/13 per morte di trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13-01-2014 ai nn. 995/721 e in forza di atto di successione del 03-02-2015 rep. 194/9990/15 per morte di trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02-03-2015 ai nn. 9924/7086 la proprietà passava a nata a il cod. fisc. proprietà` per ½ e nato a il cod. fisc. proprietà` per 1/2;

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato in data 18-01-2018 istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Milano. Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato con Nulla Osta edilizio 138799/26542/37 del 14 08-1937.
In data 09-02-1954 prot. 30/03 è stata rilasciata abitabilità.
Da un confronto tra gli atti di fabbrica e lo stato dei luoghi risulta una difformità consistente nell'annessione di un locale dell'appartamento vicino. Probabilmente la stessa è avvenuta in corso di costruzione, ma si

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20ccbb4e46e0c2326fcb017a8d2a162b

ritiene necessario presentare una Cila in sanatoria che rappresenti correttamente l'attuale consistenza. Il costo della pratica edilizia è di € 5.000 circa che verrà detratto dal valore di stima.

Descrizione dei beni di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di **Appartamento** sito in Piazza G. Grandi civ. 20-Milano, composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere e doppi servizi posto al piano secondo catastale. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **139,00** circa oltre a solaio e cantina.

Identificato in Catasto come segue:
Intestazione:

nata a	il	cod. fisc.	proprieta` per 1/6
nato a	il	cod. fisc.	proprieta` per 1/6
nata in	il	cod. fisc.	proprieta` per 4/6

(**deceduta il**)

Descrizione:
Appartamento
Fg. 442 Mapp. 149, Sub. 9 cat. A/2; classe 3, consistenza 6 vani, piano 2-8-S1; superficie catastale mq 139, rendita € 898,64.

Coerenze appartamento, da nord in senso orario
proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala, proprietà di terzi, piazza Grandi
Coerenze del solaio, da nord in senso orario
proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, piazza Grandi,
Coerenze della cantina, da nord in senso orario
proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, piazza Grandi,

L'edificio è stato costruito nel 1937
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 3.30

Il	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano						
secondo	**Appartamento**	139,00	1	139,00	O/E	buone
	solaio e cantina					
	Totale	139,00		139,00		
TOTALE				**139,00 c.t.**		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: c.a
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 90ccbb4e46e0029265b047e8d9e164b

Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: mattoni pieni Condizioni: buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: in legno Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: in legno Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni: *(componente edilizia)*	materiale: gesso lo stato dei plafoni è discreto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: laterizi forati Lo stato delle pareti è sufficiente, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimenti: *(componente edilizia)*	ubicazione: bagni: materiale: ceramica smaltata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti: *(componente edilizia)*	Ubicazione: camere-soggiorno, materiale: marmo Ubicazione: cucina, materiale: palladiana ubicazione: bagni materiale: ceramica ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva: *(componente edilizia)*	tipologia: centralizzata Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto: *(componente edilizia)*	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20cbb4c4f6c0f93365b017c8d9a164b

Telefonico (impianto):	tipologia: presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: presente condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato Certificazioni: non conosciuta442 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore(impianto)	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	predisposizione Condizioni: - Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.

8.2 Certificazioni impianti

in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.
Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscono i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.
Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.
Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.
A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.
Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

VALORE DI MERCATO

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 4.500,00** riferito alla superficie convenzionale

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2^ semestre 2017 -Agenzia delle Entrate
    €/mq 3.100/4.300 (abitazioni tipo civili -stato conservativo normale)
  - Borsino Immobiliare– 2^ semestre 2016
    €/mq 3.800/5.300
- Agenzie:
  Immobiliare.it
  Piazza Giuseppe Grandi, 5 mq 81 commerciali € 445.000,00
  Piazza Giuseppe Grandi, 2 mq 150 commerciali € 730.000,00 (con box)
  Piazza Giuseppe Grandi, 20 mq 150 commerciali € 825.000,00 (ristrutt)

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20cdb4c46c0823f5b017e8d2a16ab

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/2
A	**Appartamento con cantina**	139	€ 625.500,00	€ 312.750,00
			€ 625.500,00	**€** 312.750,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 15.637,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita(quota ½):	-€ 1.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 5.000 ,00
Riduzione del valore per la vendita della sola quota 10 %	- € 31.275,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità:
Per quanto riguarda la possibile divisione dell'appartamento l'esperto afferma che non è possibile la suddivisione in più lotti.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova		**259.437,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	**€**	**180.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	**€**	**260.000,00**

Milano, 20/03/2018

Il perito
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI:

a) Fotografie esterne ed interne dei beni.
b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
c) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
d) Visure ipotecarie aggiornate;
e) Scheda catastale
f) Titoli Edilizi
g) Agibilità
h) Copia atto di compravendita
i) Visure catastali
j) Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
k) Estratto conto spese condominiali

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 90cbb4d6a06328f5ab017e849e16d