

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 629/2017**

Giudice dell'esecuzione: **DOTT. SSA CATERINA TRENTINI**

Promossa da: **BANCO BPM S.P.A.** P. IVA 01906000201 (Avv.to LABATE ANTONIO)

Debitore: **MOHAMED MOHAMED** C.F. **MOHAMED MOHAMED** 36I e **MOHAMED AHMED SAID** C.F. **MOHAMED AHMED SAID**

Creditori intervenuti: -

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: Avv.to **Dott. Paolo Argento** con studio in Milano, via Durini n. 27

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **05/07/2018 ore 9.45**

**RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE  
RIEPILOGO**

**LOTTO 001** composto da:

- **APPARTAMENTO - VIA UGO FOSCOLO N. 6**
- Unità immobiliare ubicata nel comune **MAGENTA (MI)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **12**, Mappale **25**, Sub **502**, Piano **1**, Categoria **(A/4)** Classe **4** Consistenza **4,5 vani**.

**VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUL MERCATO- LOTTO 001: €. 62.700,00**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)</b>	<b>€ 57.500,00</b>
Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"	

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b>	<b>€ 49.000,00</b>
Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"	

**STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO**

## **INDICE**

- 1. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI**
- 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
  - 2.1 *Conformità catastale*
- 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
- 4. STATO DI POSSESSO**
- 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
  - 5.1 *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
    - 5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*
    - 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
    - 5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*
    - 5.1.4 *Altre limitazioni d'uso*
  - 5.2 *Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
    - 5.2.1 *Iscrizioni*
    - 5.2.2 *Pignoramenti*
    - 5.2.3 *Altre trascrizioni*
    - 5.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 8. PRATICHE EDILIZIE**
  - 8.1 *Conformità edilizia*
  - 8.2 *Conformità urbanistica*
- 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO**
  - 9.1 *Descrizione del complesso condominiale*
  - 9.2 *Descrizione dell'unità immobiliare*
- 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
  - 10.1 *Criterio di stima*
  - 10.2 *Fonti di informazione*
  - 10.3 *Valutazione*
  - 10.4 *Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
  - 10.5 *Valutazione del lotto*
  - 10.6 *Giudizio di comoda divisibilità*
  - 10.7 *Adeguamenti e correzioni della stima*
  - 10.8 *Prezzo base d'asta*
- 11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**



Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

**Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.**

### **2.1 Conformità catastale:**

Si dichiara la **non conformità catastale** di quanto ispezionato. In base alla piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo **sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

*Nello specifico: è stato ampliato il locale soggiorno inglobando il locale cottura, ridotta la superficie del disimpegno bagno a favore del soggiorno con angolo cottura, realizzati dei tavolati bassi a contorno angolo cucina e realizzato un soppalco in quota sopra zona ingresso.*

*La **conformità catastale verrà ripristinata** tramite la presentazione di pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale presso l'Agenzia del territorio.  
I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in **€ 400,00**.*

Vedere anche punto 8.1 Conformità edilizia della presente relazione.

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

**Descrizione dell'unità immobiliare:** appartamento composto da tre locali più servizi posto al piano primo di un complesso condominiale.

**Stato dell'immobile:** immobile in sufficiente stato di manutenzione, in cattivo stato manutentivo il fabbricato ed il contesto in cui è inserito.

Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

**Caratteristiche della zona:** residenziale a traffico extra comunale sulla via Ugo Foscolo

**Magenta** comune italiano di 23.844 (30-11-2017) abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Superficie 21,99 km<sup>2</sup>. Il territorio di Magenta confina con a nord con il comune di Marcallo con Casone, a sud con il comune di Robecco sul Naviglio, ad ovest con il Piemonte attraverso la propria frazione di Ponte Vecchio e ad est col comune di Corbetta. Fa inoltre parte del territorio del Parco del Ticino in Lombardia, confinante ad ovest col Piemonte, dal quale è separato dal fiume Ticino.

Il comune di Magenta dispone di due frazioni, Ponte Nuovo e Ponte Vecchio, oltre a parte della località di Preloreto in condivisione col comune di Corbetta.

Magenta dista circa 30 chilometri ad ovest dal capoluogo lombardo.

**Frazioni:** Ponte Nuovo, Ponte Vecchio Località: Preloreto

**Comuni confinanti** Boffalora sopra Ticino, Cerano (NO), Corbetta, Marcallo con Casone, Robecco sul Naviglio, Santo Stefano Ticino, Treocate (NO)

#### **Infrastrutture e trasporti**

**Strade:** Magenta è attraversata dalla strada statale 11 Padana Superiore.

**Ferrovie e tranvie:** la stazione di Magenta è posta sulla ferrovia Torino-Milano ed è servita dai collegamenti denominati S6 del servizio ferroviario suburbano, svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

**Mobilità urbana:** la città è servita da autolinee interurbane svolte da Movibus e Autoguidovie.

**Posizione del comune di Magenta all'interno della città metropolitana di Milano**



#### 4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **20/03/2018** l'immobile è risultato essere **ABITATO** da persone terze estranee alla procedura.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che sussistono contratti di locazione** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

Contratto di locazione **di immobile ad uso abitativo Serie 3 N. 1392 stipulato il 01/03/2010 e registrato il 24/03/2010 presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta.**

**APPARTAMENTO** sito in via **UGO FOSCOLO 6 – MAGENTA (MI)** identificato catastalmente al **Foglio 3, Mappale 76, Sub 502,**

Dati del contratto:

Durata dal contratto anni 1 dal **01/03/2010 al 28/02/2011**

Corrispettivo annuo: **€. 3.600,00**

Rinnovo automatico alla scadenza di ulteriori quattro anni in caso di mancata disdetta

Contratto oggetto di proroga fino al **2015**

**Contratto regolarmente registrato ma non opponibile alla procedura in quanto scaduto.**

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERO**

*Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.*

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 5.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 09/10/2006** - Registro Particolare 5615 Registro Generale 23949 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Repertorio 229977/11067 del 29/09/2006  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

#### 5.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE del 14/04/2017** - Registro Particolare 3920 Registro Generale 6025. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 351 del 07/03/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### 5.2.3 Altre trascrizioni:

- **Nessuna**

#### 5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

**Nessuna**, da ispezione ipotecaria attuale in data **28/02/2018** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### ATTUALE PROPRIETARIO:

**[REDACTED]** nato in **[REDACTED]** 02/1999 C.F. **[REDACTED]**  
coniugato in regime di separazione dei beni in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** in data 29/09/2006, repertorio n. 229976.  
TRASCRIZIONE A PAVIA in data 09/10/2006 - Registro Generale n. 23948 Registro Particolare n. 13796.

Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione

### PRECEDENTI PROPRIETARI -NEL VENTENNIO-:

**[REDACTED]** in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio **[REDACTED]** in  
data 30/04/2003, repertorio n. 44997.  
TRASCRIZIONE A PAVIA in data 13/05/2003 - Registro Generale n. 10832 Registro Particolare n. 5451.

**[REDACTED]** in forza di Atto di  
compravendita a rogito del notaio **[REDACTED]** in data 02/03/1995, repertorio n. 28985.  
TRASCRIZIONE A PAVIA in data 24/03/1995 - Registro Generale n. 3842 Registro Particolare n. 2380.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: **NO** l'immobile fa parte di un complesso edilizio, ma non è presente un'amministrazione

Millesimi di proprietà condominiali: -

Spese medie annue circa: -

Spese scadute: -

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: -

Spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: -

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **NO**

L'immobile è completamente arredato.

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'istallazione di impianti interni all'alloggio.

**Attestazione Prestazione Energetica: NO** – da verifica nella banca dati Cened non risulta per l'immobile (appartamento) in oggetto redatto l'Attestazione Prestazione Energetica.

## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Conformità edilizia:

Si premette che l'immobile risulta essere stato edificato precedentemente al "1° settembre 1967" come da dichiarazione della proprietà riportata nel rogito e da quanto rilevato dal perito nel corso del sopralluogo.

Si riporta di seguito quanto presente nel rogito di acquisto immobile del notaio ~~RICCARDO IVALDI~~ in data 29/09/2006, repertorio n. 229976.

"- a' sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia che i lavori di costruzione dello stabile sono iniziati anteriormente all'1 settembre 1957"

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Trezzano Rosa in data **16/04/2018** (richiesta allegata alla presente).

L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **29/05/2018**, e si è recuperata la documentazione di seguito riportata.

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

#### - Titoli abilitativi:

Dichiarazione della proprietà riportata nel rogito "Ai sensi della Legge 28/Febrero 1985 n. 47: attesta che le opere relative alla costruzione del Fabbricato del quale l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sono state iniziate anteriormente al "1° settembre 1967"

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata modificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

#### - Titoli giustificativi:

Pratica edilizia – P.E. n. 175/94

Autorizzazione edilizia - A.E. n. 106/94

Richiesta del 29/06/1994 da parte dei Sigg. Canizzo Salvatore e Franchino Carmela per rilascio di autorizzazione per suddivisione appartamento in due unità abitative senza cambio di destinazione d'uso. Rilascio in data 15/09/1994 di Autorizzazione ai lavori in conformità al progetto prodotto con la domanda prot. 12342, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale.

- **Titoli correttivi:** Non presenti

- **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Nel fascicolo amministrativo della pratica è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione.

Da controllo sulla planimetria allegata alla pratica edilizia si sono riscontrate discrepanze tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara dunque la **non conformità edilizia** per la presenza di modifiche interne all'appartamento non autorizzate. La conformità edilizia verrà ripristinata una volta presentata una sanatoria per queste opere abusive.

*Nello specifico: è stato ampliato il locale soggiorno inglobando il locale cottura, ridotta la superficie del disimpegno bagno a favore del soggiorno con angolo cottura, realizzati dei tavolati bassi a contorno angolo cucina e realizzato un soppalco in quota sopra zona ingresso.*

Si ritiene questo intervento migliorativo nella distribuzione planimetrica dell'appartamento, si ritiene perciò utile mantenere il disegno attuale dell'immobile senza intervenire nella demolizione/ricostruzione dei tavolati e soppalco.

**Nota:** *la descritta difformità edilizia è regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità, competenti ai sensi e per gli effetti del -D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente. I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione sono quantificabili in € 1.500,00. I costi sono stimati, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, sarà necessario un confronto con i tecnici degli uffici comunali.*

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie

## 8.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica per la vendita di unità immobiliare inserita in edificio edificato precedentemente al "1° settembre 1967".

Vedere punto - **8.1 Conformità edilizia** - della presente relazione.

Si riportano di seguito le prescrizioni del PGT vigente.

**COMUNE DI MAGENTA (MI)**  
**IMMOBILE SITO IN VIA UGO FOSCOLO n. 6**

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**  
Adottato il 23/11/2009 Deliberazione CC. n. 66  
Approvato 17/05/2010 Deliberazione CC. n. 19  
Rettificato 28/02/2011 Deliberazione CC. n. 15  
e successiva Variante Generale del PGT del 02/02/2017

Zona urbanistica **Ambito N. 61 (Ponte Nuovo) – perimetro centro storico**

### **INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED AREE ASSOGGETTATE AD INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

**10.1** Nella tavola delle previsioni di piano "DPC3 Ambiti di trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione urbana" sono individuati, con apposito perimetro e sigla alfanumerica gli ambiti di trasformazione ai quali può essere data attuazione nell'arco temporale di validità del Documento di Piano.

**10.2** Sono altresì individuati i complessi edificati assoggettati ad interventi di recupero e riqualificazione urbanistica ritenuti strategici per lo sviluppo insediativo ed infrastrutturale del territorio.

**10.3** Ferma restando l'individuazione del perimetro di ambito, i Piani Attuativi, sulla scorta di motivazioni adeguatamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico, in base all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, possono proporre rettifiche e marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi che dovranno essere approvati dall'A.C. contestualmente all'approvazione del Piano attuativo e che non comportano e non costituiscono variante del Documento di Piano.

**10.4** Nelle aree individuate come Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano non sono ammessi interventi di nuova edificazione (ivi compreso l'ampliamento) e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, come definiti dalla LR 12.2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Immobile soggetto a convenzione: **NO**  
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 urbanistica: **Nessuna**

## 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### DESCRIZIONE LOTTO 001

Il fabbricato in cui è presente l'unità abitativa oggetto di esecuzione è posto nella frazione di Ponte Nuovo distante circa 3,80 km dal centro storico del comune di appartenenza.

La frazione ha circa di 1.500 abitanti circa.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra con vano scala interno che disimpegna le varie unità abitative.

Edificio di antica costruzione con tipica facciata intonacata e tinteggiata su cui è presente un unico balcone in lastre di pietra con balaustra in ferro al primo piano con affaccio sul naviglio (immobile oggetto di esecuzione).

Dalla via Ugo Foscolo tramite un androne si accede al vano scala comune, lo stesso androne permette l'accesso ad un comune al cortile su cui si affacciano vari fabbricati. Lo stabile non è dotato di portineria né di ascensore. L'androne ed il cortile comune erano originariamente pavimentati in ciottoli ormai quasi scomparsi.

Il vano scale condominiale è caratterizzato da lastroni di pietra la balaustra delle scale è in ferro battuto verniciato con corrimano sempre in metallo.

**Stato del fabbricato:** la facciata principale sulla pubblica via, sul naviglio grande e sul cortile è in cattivo stato di manutenzione così come le parti comuni del vano scala. Anche l'androne ed il cortile è in precario stato manutentivo.

Il tutto come documentato dalle fotografie del fabbricato inserite nel fascicolo allegato alla presente relazione.

**Stato generale fabbricato: in cattivo stato manutentivo**

#### Appartamento

L'appartamento posto al piano primo è composto da ingresso/soggiorno con angolo cucina, due camera con accesso diretto dal soggiorno e bagno con disimpegno, ripostiglio in quota sopra zona ingresso e balcone.

#### Appartamento Materiali

tavolati in forati intonacati e tinteggiati

plafoni intonacati e tinteggiati

pavimenti in piastrelle monocottura nella zona giorno e nella camera.

pavimento e rivestimento in piastrelle nel locale bagno.

porta di ingresso blindata

porte interne in legno

serramenti in legno con vetrocamera

sistema di oscuramento con antoni in legno.

Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet, doccia e vasca.

Zona ingresso ribassata h. 220 - soppalco in quota -

**Stato generale sufficiente**

#### Appartamento Impianti

impianto citofonico (non funzionante)

impianto elettrico sottotraccia, 220 V

impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

impianto idrico sottotraccia

impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio

caldaia interna Beretta per il riscaldamento/produzione acqua sanitaria

**Stato generale sufficiente**

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criterio di stima

#### Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi. Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

### 10.2 Fonti di informazione

Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari - **periodo attuale**

Banca dati dell'Agenzia del Territorio (osservatorio del mercato immobiliare) - **O.M.I 2° semestre 2017**

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia - **TEMA 2° semestre 2017**

### 10.3 Valutazione

**1) Agenzie immobiliari della zona**, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e stato, è risultato essere pari ad **€ 870,00/ m<sup>2</sup>**

**2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.** Comune di **Magenta** fascia periferica abitazioni di tipo economico stato conservativo normale è di: **€ 1.000/m<sup>2</sup>**.

*Nota: per la presente stima si è presa in considerazione il valore minimo delle vendite al mq sul mercato sia per la banca dati OMI che TEMA*

**3) T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia** Comune di **Magenta** fascia periferica abitazioni appartamenti vecchi: **€ 1.150/m<sup>2</sup>**.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10%, tenuto conto anche della quotazione O.M.I. e T.E.M.A. (valori ricavati da vendite effettive sul mercato), si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**Valore di mercato degli immobili nella zona considerata: € 975,00/m<sup>2</sup>**

I suddetto valore può essere incrementato o diminuito fino al 30% in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Nota bene: in base alle effettive condizioni del contesto degradato in cui l'immobile oggetto di stima è inserito **si applica nella presente stima un coefficiente di differenziazione rispetto ai valori di zona pari a**

**-30%**

**Valore finale applicato nella presente stima per l'immobile: € 680,00/m<sup>2</sup>**

#### **10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare viene calcolata al lordo dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) e della metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti comuni (fino allo spessore max di 25 cm).

Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

#### **Dati metrici del bene:**

superficie complessiva dell'unità immobiliare: 91,00 mq  
superficie balconi: 3,60 mq  
superficie cantina: - mq  
superficie box: - mq  
altezza interna appartamento: 330 cm  
altezza interna cantina: - cm  
altezza box: - cm



10.5 Valutazione del lotto

<b>TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE APPARTAMENTO</b>					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/ m <sup>2</sup>	Valore €
Appartamento	m <sup>2</sup> 91,00	1,00	m <sup>2</sup> 91,00	<b>680,00</b>	61.880,00
Balconi	m <sup>2</sup> 3,60	0,35	m <sup>2</sup> 1,26	c.s.	856,80
Cantina	m <sup>2</sup> -	0,30	m <sup>2</sup> -	-	-
Box	m <sup>2</sup> -	0,45	m <sup>2</sup> -	-	-
Superficie totale rilevata	<b>m<sup>2</sup> 94,60</b>				
Tot. sup. commerciale			<b>m<sup>2</sup> 92,26</b>		
<b>TOTALE</b>					<b>62.736,80</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>62.700,00</b>

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

**VALORE DEL BENE**

**€ 62.700,00**

**10.6 Giudizio di comoda divisibilità:**

Non richiesto – vendita intera quota

**10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.:	€ 3.135,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€ 1.500,00
- Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della relazione di stima:	€ 0,00
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore (vendita intera quota del bene):	€ 0,00

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 5.035,00**

**VALORE IMMOBILE** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

<b>VALORE LOTTO 001</b> (a seguito adeguamenti e correzioni)	<b>€ 57.665,00</b>
--	--------------------

**10.8 Prezzo base d'asta:**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)**

**€ 57.500,00**

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001**

**€ 49.000,00**

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

**Milano, 30/05/2018**

**L'Esperto alla stima  
arch. Domenico Benussi**

A circular professional stamp of the Order of Architects of the Province of Milan. The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI MANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "BENUSSI DOMENICO", "architetto", "9707". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.