

Esecuzione Forzata N. 208/2016  
CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
contro [REDACTED]

**TRIBUNALE DI MILANO**  
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**CONDOMINIO PELLEGRINO ROSSI N. 90- MILANO**  
contro

Sig. [REDACTED]

N. Gen. Rep. 1959/2013

Giudice: Dott. Fiengo Giuseppe

Bene in Milano (MI) Via Pellegrino Rossi n. 90  
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](mailto:m.bonanzinga@virgilio.it)

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo  
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



Esecuzione Forzata N. 208/2016  
CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
contro [REDACTED]

## OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Punto A) 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: **Si**
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**
- f1. 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: **Si**



Esecuzione Forzata N. 208/2016  
 CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
 contro [REDACTED]

**Beni immobili siti in Milano (MI)  
 Via Pellegrino Rossi n. 90  
 Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Via Pellegrino Rossi n. 90, Milano, composto da un locale, cucina abitabile, servizio e balcone posto al piano quarto oltre a vano di cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **43,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] (EE) il [REDACTED] codice fiscale MRN [REDACTED] da per 1/1.

**Descrizione:**

**Appartamento**

**Fg. 73 Mapp. 51, Sub. 37** cat. A/3; classe 3, zona censuaria 3, consistenza 3 vani, piano 4-S1; rendita € 340,86.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario**

Proprietà di terzi su due lati, parti comuni vano scala, proprietà di terzi, prospetto su Via Pellegrino Rossi.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario**

Corridoio comune su due lati, proprietà di terzi, corridoio comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Descrizione complessiva:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di uno stabile edificato fine anni 50 e posta al piano quarto di sette piani fuori terra. L'accesso alla palazzina avviene dalla via Pellegrino Rossi ed esattamente dal civ. 90, dove attraverso un porticato si raggiunge il vano scala e ascensore posto su corte, che servono le unità ai vari piani. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. La zona, semicentrale, a nord di Milano, ben servita dai mezzi di superficie ed a poche centinaia di metri dalla fermata Metropolitana M3 Affori centro, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale e terziario con costruzioni sia di inizio secolo che di epoca recente.

L'appartamento, posto al piano quarto catastale, si compone di un locale, abusivamente suddiviso in due piccole camere, bagno e cucina. In corso stato di conservazione si presenta con pavimenti in monocottura 30x30 nel locale e cucina, mentre nel bagno sono in ceramica smaltata 25x30.

I rivestimenti sono in ceramica 20x20 su tutte le pareti in bagno e nella zona dell'angolo cottura in cucina. I serramenti sono in legno



Esecuzione Forzata N. 208/2016  
 CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
 contro [REDACTED]

con vetro semplice. L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idraulico, e riscaldamento.

Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è scarso

**Caratteristiche zona:** periferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale -commerciale-terziario. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale-commerciale-terziario

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore(buono); scuola media superiore(buono); a circa 2,0 km dal grande ospedale metropolitano di Niguarda; a circa 0,800 km dall'arteria a scorrimento veloce Enrico Fermi che collega con l'autostrada TO-VE; ingresso autostradale A4 TO-VE a circa 3,0 km ingresso Cormano;

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** nelle immediate vicinanze della linea autobus comunale n.70; a poche centinaia di metri dalla fermata Metropolitana M3 Affori centro; A circa 1,0 km dalla fermata passante ferroviario stazione Milano Affori linee S4-S6;

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da una persona senza titolo. Lo stesso paga un'indennità di occupazione al custode giudiziale Sivag spa di € 300,00 mese.

Da una verifica effettuata all'anagrafe tributaria presso l'Agenzia delle Entrate non risultano 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

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:

**Iscrizione volontaria:** iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in



Esecuzione Forzata N. 208/2016  
 CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
 contro [REDACTED]

data 22/12/2003 ai nn. 100936/19890 a favore **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.** con sede in Padova (PD) Via San Pietro All'Orto n. 22, Codice fiscale 02691680280, contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], in qualità di terzo datore d'ipoteca e il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (EE) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in qualità di debitore.  
 Importo capitale € 115.000,00  
 Importo ipoteca € 230.000,00  
 Riferito limitatamente a corpo unico.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** contro il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], a favore di **CONDOMINIO PELLEGRINO ROSSI N. 90** con sede in Milano, codice fiscale 95610360158 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano1, in data 21/06/2013 ai nn. 32012/23540.  
 Riferito limitatamente a corpo unico

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità trascritta il 09-09-2016 ai nn. 58639/39627 atto notaio [REDACTED] rep. 22173/17046 del 17/12/2003**

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

#### 4.2.5. 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 03-11-2016 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:** Non si dichiara la conformità edilizia, in quanto è stato suddiviso l'unico locale in due porzioni in difformità ai regolamenti edilizi ed igienico sanitari. E' necessaria la demolizione della parete in cartongesso ed il ripristino dello stato dei luoghi.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

**NON** si dichiara la conformità catastale in virtù degli abusi sopra segnalati. Con la demolizione della parete edificata e la chiusura della porta di comunicazione tra cucina ed il piccolo locale ricavato, lo stato dei luoghi risulterà conforme.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione dell'amministratore di Condominio (**allegato**) Studio Rag. Musa con sede in Milano Via Tertulliano n. 48, risulta una morosità ad oggi che ammonta ad Euro 15.105,37, di cui:

Conquaglio 2015/16	€ 1.304,06
Eserc. 2016/2017 1^ - 2^ rata	€ 648,36
Spese ordinarie annue	€ 1.304,00
Certificazione energetica: non presente	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuale proprietario:

Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo  
 Perito: Geom. Michele Bonanzinga



Esecuzione Forzata N. 208/2016  
 CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
 contro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in forza di atto di compravendita Notaio Dott. Maurizio Silocchi del 17/12/2003 rep. 221773/17046, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 22/12/2003 ai nn. 100937/64749.  
 Riferito limitatamente a capo unico.

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Anteriormente al ventennio la porzione immobiliare oggetto di pignoramento risultava di proprietà dei Signori [REDACTED] coniugati in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio Dott. Saverio Romanelli di Milano in data 01/12/1980, rep. n. 139423, regolarmente registrato, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 15/12/1980 ai nn. 46726/38301;

➤ In forza di successione in morte, del Signor [REDACTED] nato a Milano il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e deceduto a Milano il 09/02/1984, giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 12/05/1984 al N. 3575 scad. 55158 - trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 in data 24/05/1986 ai nn. 23755/17854 e successiva dichiarazione in rettifica presentata al medesimo ufficio in data 24/02/1988 al n. 1337 - trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 04/09/1991 ai nn. 32933/22687 i Signori [REDACTED] hanno acquisito la **quota di un quarto** ciascuno della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

➤ In forza di successione in morte, della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e deceduta a Milano il 04/12/1989, giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 04/05/1990 al N. 3827 - trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 in data 18/09/2001 ai nn. 58415/40751, il Signor [REDACTED] nato a Milano il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha acquisito la **quota di tre quarti** della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

➤ Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Dott. Maurizio Silocchi di Milano in data 17/12/2003, rep. n. 221773/17046, regolarmente registrato, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22/12/2003 ai nn. 100937/64749 il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], vende al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] **debitore esecutato**.

*Si precisa, che per mero errore materiale nell'atto di compravendita del 01/12/1980 n. 139423 di repertorio Dott. Saverio Romanelli, e di conseguenza nelle successive dichiarazioni di successione, l'oggetto di compravendita risultava essere il subalterno 32 anziché il subalterno 37 (ex 32 porzione B) derivante dalla soppressione dei subb. 31 e 32 in forza di scheda di variazione N. 5183 per frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. di Milano in data 11/06/1976.*

## 7 PRATICHE EDILIZIE

7.1 Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Milano.

Da tale indagine è emerso che il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n. atti 151598/32994 del 30-09-1952 e variante del 18-10-1956 atti 54549/13234 / 56.



Esecuzione Forzata N. 208/2016  
 CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
 contro [REDACTED]

In data 23 febbraio 1962 ai nn. 136 - atti 265816/54573/1959 è stata rilasciata l'agibilità.

### Descrizione dei beni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Via Pellegrino Rossi n. 90, Milano, composto da un locale, cucina abitabile, servizio e balcone posto al piano quarto oltre a vano di cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **43,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1.

**Descrizione:**

**Appartamento**

**Fg. 73 Mapp. 51, Sub. 37** cat. A/3; classe 3, zona censuaria 3, consistenza 3 vani, piano 4-S1; rendita € 340,86.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario**

Proprietà di terzi su due lati, parti comuni vano scala, proprietà di terzi, prospetto su Via Pellegrino Rossi.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario**

Corridoio comune su due lati, proprietà di terzi, corridoio comune.

L'edificio è stato costruito in epoca ante 67

L'unità immobiliare ha un'altezza interna 3.00 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Plano</b>					
Appartamento	42,90	1	42,90	E	scarso
Cantina	1,00	0,3	0,30		
<b>TOTALE</b>			<b>43,20</b> c.t. 43,00		

### Caratteristiche descrittive:

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

**Strutture verticali (struttura):** materiale: mattoni pieni  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Solai (struttura):** tipologia: laterocemento  
 Condizioni: discreto  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Muratura (struttura):** tipologia: mattoni pieni  
 Condizioni: mediocre  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



**Esecuzione Forzata N. 208/2016**  
**CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90**  
 contro [REDACTED]

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Condizioni: scarso Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Condizioni: scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni: (componente edilizia)</i>	materiale: gesso e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è scarso. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizi forati Lo stato delle pareti è scarso, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimenti: (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni : materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	ubicazione: locale, cucina, materiale: monocottura ubicazione: bagno materiale: ceramica smaltata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva: (componente edilizia)</i>	tipologia: condominiale Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto: (componente edilizia)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.





Esecuzione Forzata N. 208/2016  
 CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
 contro [REDACTED]

Telefonico (impianto):	tipologia: non 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 conosciute
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore(impianto)	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Non presente Condizioni: === Certificazioni: === 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

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

## 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 risolve nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un compuo 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



Esecuzione Forzata N. 208/2016  
 CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
 contro [REDACTED]

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 1.500,00** riferito alla superficie commerciale

### 9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
  - o Osservatorio del Mercato Immobiliare 1^ semestre 2016 -Agenzia delle Entrate  
€/mq 1.450/1.650 (stato conservativo normale)
  - o OSMI Borsa Immobiliare Milano a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Milano - 2° semestre 2015  
€/mq 1.500/2.300
- Agenzie:
 

<u>Immobiliare.it</u>	
Via Pellegrino Rossi 87	mq 51 commerciali € 123.000,00
Via Pellegrino Rossi 83	mq 59 commerciali € 105.000,00

### 9.3 Valutazioni corpi



Esecuzione Forzata N. 208/2016  
 CONDOMINIO PELLERINO ROSSI n. 90  
 contro [REDACTED]

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina	43,00	€ 64.500,00	€ 64.500,00
			€ 64.500,00	€ 64.500,00

#### 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	- € 3.225 ,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:	- 1.952,00
Spese per ripristino tavolati:	- € 2.000 ,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Per quanto riguarda la possibile divisione dell'appartamento l'esperto afferma che non ritiene giustificabile la suddivisione in più lotti, in considerazione delle ridotte dimensioni.

#### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>57.323,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" €	<b>40.126,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" €	<b>57.000,00</b>

Milano, 03/11/2016

Il perito  
 Geom. Michele Bonanzinga

#### ALLEGATI:

- Fotografie esterne ed interne dei beni.
- Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- Visure ipotecarie aggiornate;
- Scheda catastale
- Licenze edilizie
- Agibilità
- Attestazione invio copia di perizia al soggetto interessato
- Copia atto di compravendita
- Visure catastali
- Estratto conto spese condominiali
- Ispezione Agenzia Entrate Locazioni

