

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS

N° Gen. Rep. **35/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c. 09/10/2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2 – Appartamento e
vani sottotetto

Esperto alla stima: Arch. Walter Scaramuzza
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS



UNITA' IMMOBILIARE OCCUPATA DAGLI ESECUTATI (Appartamento e vani sottotetto)

INDICE:

INDICE SINTETICO	Pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Pag. 4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	Pag. 5
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pag. 6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag. 7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Pag. 7
7. PRATICHE EDILIZIE	Pag. 7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO	Pag. 12

ALLEGATI:

ALL. 1	INQUADRAMENTO URBANO
ALL. 2	VERBALE SOPRALLUOGO
ALL. 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL. 4	RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE
ALL. 5	VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE
ALL. 6	PLANIMETRIA CATASTALE – Estratto di mappa
ALL. 7	UFFICIO SPORTELLO EDILIZIA COMUNE DI BAREGGIO
ALL. 8	UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI BAREGGIO
ALL. 9	AGENZIA DELLE ENTRATE U.T. MILANO 4
ALL. 10	CONSERVATORIA - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALL. 11	ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL. 12	ATTO DI PIGNORAMENTO
ALL. 13	AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI
ALL. 14	CERTIFICATO NOTARILE
ALL. 15	VALUTAZIONE BENI O.M.I. – BORSINOIMMOBILIARE.IT
ALL. 16	DESCRIZIONE DEL BENE



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Protaso 19 – Bareggio - Milano – 20010
Lotto: 2 – Appartamento e vani sottotetto
Corpo: Appartamento e vani sottotetto
Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 4, particella 2, subalterni 703-704-705 (ex fg. 4, part. 2, sub. 102)

2. Stato di possesso

Bene: via San Protaso 19 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 2 – Appartamento e vani sottotetto
Corpo: Appartamento e vani sottotetto
Possesso: Occupato dai debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Protaso 19 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 2 – Appartamento e vani sottotetto
Corpo: Appartamento e vani sottotetto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Protaso 19 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 2 – Appartamento e vani sottotetto
Corpo: Appartamento e vani sottotetto
Creditori Iscritti: OMISSIS
OMISSIS

5. Comproprietari

Bene: via San Protaso 19 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 2 – Appartamento e vani sottotetto
Corpo: Appartamento e vani sottotetto
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via San Protaso 19 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 2 – Appartamento e vani sottotetto
Corpo: Appartamento e vani sottotetto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Protaso 19 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 2 – Appartamento e vani sottotetto
Corpo: Appartamento e vani sottotetto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via San Protaso 19 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 2 – Appartamento e vani sottotetto
Prezzo da libero: € 177.500,00
Prezzo da occupato: € 142.000,00



Beni in **Bareggio (Milano)**
via San Protaso 19

Lotto: 2 – Appartamento e vani sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e vani sottotetto.

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in via San Protaso 19

Quota e tipologia del diritto

4/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Appartamento e vano sottotetto – Identificato al catasto Fabbricati – Subalterno 703:

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 4/6; OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; **foglio 4, particella 2, subalterno 703** (ex foglio 4, particella 2, subalterno 102), indirizzo via San Protaso 19, piano 1-2, comune Bareggio, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 132, rendita € 371,85

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. MI0997314 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 429664.1/2011). Variazione nel classamento del 19/10/2007 protocollo n. MI0896422 in atti dal 19/10/2007 variazione di classamento (n. 72774.1/2007). Variazione del 01/06/2007 protocollo n. MI0509678 in atti dal 01/06/2007 divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 43360.1/2007).

Appartamento – Identificato al catasto Fabbricati – Subalterno 704:

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 4/6; OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; **foglio 4, particella 2, subalterno 704** (ex foglio 4, particella 2, subalterno 102), indirizzo via San Protaso 19, piano 1, comune Bareggio, categoria A/3, classe 3, consistenza 1 van0, superficie 21, rendita € 61,97

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. MI0997315 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 429665.1/2011). Variazione nel classamento del 19/10/2007 protocollo n. MI0896422 in atti dal 19/10/2007 variazione di classamento (n. 72774.1/2007). Variazione del 01/06/2007 protocollo n. MI0510029 in atti dal 01/06/2007 dichiarazione di porzione di U.I.U. (n. 43381.1/2007). Variazione del 01/06/2007 protocollo n. MI0509678 in atti dal 01/06/2007 divisione-ampliamento-diversa distribuzione



degli spazi interni-ristrutturazione (n. 43360.1/2007).

Vano sottotetto – Identificato al catasto Fabbricati – Subalterno 705:

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 4/6; OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; **foglio 4, particella 2, subalterno 705** (ex foglio 4, particella 2, subalterno 102), indirizzo via San Protasio 19, piano 1-2, comune Bareggio, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 63, rendita € 185,92

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. MI0997316 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 429666.1/2011). Variazione nel classamento del 19/10/2007 protocollo n. MI0896422 in atti dal 19/10/2007 variazione di classamento (n. 72774.1/2007). Variazione del 01/06/2007 protocollo n. MI0510029 in atti dal 01/06/2007 dichiarazione di porzione di U.I.U. (n. 43381.1/2007). Variazione del 01/06/2007 protocollo n. MI0509678 in atti dal 01/06/2007 divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 43360.1/2007).

Confini:

a nord via Santo Stefano, a est muro divisorio comune, mappali 1, 4, 16, a sud il mappale 548 e ad ovest via san Protasio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità rispetto alle schede catastali presentate al Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Milano numeri MI0509678 e MI0510029 in data 01/06/2007 per sostituzione del ripostiglio e conseguente ampliamento del vano adibito a disimpegno creando un collegamento diretto con la camera sub. 704 con demolizione della scala a chiocciola e divisione, tramite tramezzi, del vano sottotetto 1 e apertura di porta di collegamento fra i due vani sottotetto. (cfr. all. 3-4)

Regolarizzabile mediante: Variazione scheda catastale e relativo Docfa

Variazione planimetrica e relativo Docfa: € 350,00

Tributi speciali catastali 886T per nuovo Docfa: € 50,00

Oneri totali: **€ 400,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) (cfr. all. 1):

Bene immobiliare composto da un appartamento situato al piano primo, accessibile tramite scala esterna, di un edificio di 3 piani fuori terra con soggiorno, cucina, camera matrimoniale, due camere da letto, servizio igienico, due balconi e due vani sottotetto non abitabili posti al piano secondo, uno accessibile tramite scala interna dal soggiorno e l'altro tramite scala a chiocciola dal piano terra.

Caratteristiche zona: periferica, posta a nord-est nel territorio comunale, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale confinante con terreni ad uso agricolo.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con scarsa dotazione di parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro Sportivo Giacinto Facchetti di Bareggio, Negozi di vicinato, Supermercato, Banca, Auditorium Madre Teresa di Calcutta.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Centri limitrofi: Cornaredo, Sedriano, Vittuone, Settimo Milanese.

Attrazioni paesaggistiche: -



Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus linee 424 (Bareggio – Milano Molino Dorino) - 431 (Bareggio - Rho) Via Milano angolo Via Toti - distante 750 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati (cfr. all. 2)

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria annotata** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS – OMISSIS**; Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo totale € OMISSIS; Importo capitale € OMISSIS; Notaio OMISSIS in data 25/09/2001 ai nn. 6817, trascritto a Pavia in data 13/10/2001 ai nn. 15924/3620.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS**; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano in data 19/12/2017 ai nn. 48649 trascritto a Pavia in data 24/01/2018 ai nn. 984/605;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Atto per causa di morte** a favore di **OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: 300 SENTENZA DI ACCERTAMENTO DI QUALITA' DI EREDE; Tribunale di Milano in data 24/07/2017 ai nn. 8253 trascritto a Pavia in data 28/09/2017 ai nn. 15684/10202;

- **Atto per causa di morte** a favore di **OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'; Tribunale di Milano in data 24/07/2017 ai nn. 8253 trascritto a Pavia in data 28/09/2017 ai nn. 15685/10203;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente in quanto non redatta.
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr. all. 5)

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/1, **proprietario ante ventennio al 03/04/1976.** In forza di atto di assegnazione.

Titolari/Proprietari: OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, dal **03/04/1976 al 24/07/2017.** In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio OMISSIS, in data 03/04/1976, ai n. 11753, trascritto a Pavia in data 15/04/1976 n. 184580.2/1980.

Titolari/Proprietari: OMISSIS, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 4/6, **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/6, **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6 dal **24/07/2017 a attuali proprietari.** In forza di atto di accettazione tacita di eredità – Tribunale di Milano, in data 24/07/2017, ai n. 8253, trascritto a Pavia in data 28/09/2017 n. 15685/10203.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Dall'accesso agli atti di fabbrica effettuato all'ufficio tecnico del comune di Bareggio in data 28/06/2018 (cfr. all. 7) non è stata riscontrata alcuna documentazione afferente l'immobile in oggetto. Il regolamento edilizio del comune di Bareggio, in vigore dal 1932, prevedeva la necessità di concessione edilizia per gli immobili di nuova costruzione all'interno dell'allora tessuto urbano, l'odierno centro storico. L'edificio in oggetto, costruito anteriormente al 01/09/1967 e situato in zona periferica, risultando quindi esente da tale obbligo. Tuttavia le differenze riscontrate durante i sopralluoghi del 20/06/2018 e del 28/06/2018 rispetto alle schede catastali e le evidenti tracce di modifiche interne recenti, con lavori non ultimati e tramezzi attualmente ancora al rustico, palesano interventi che prevedrebbero necessariamente la presentazione di una pratica edilizia. Ciononostante agli atti, ad oggi, tale documentazione abilitativa non risulta presente.

Ciò posto, per quanto precede, **si dichiara la non conformità edilizia del bene staggito**, elencando quindi gli oneri necessari alla legittimazione di dette opere.

Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria: € 1.000,00

Spese tecniche per predisposizione di CILA in sanatoria: € 800,00

Oneri totali: **€ 1.800,00**

Note: a seguito della conversione in legge del D.L. n. 133/2017, con l'entrata in vigore della legge 11 novembre 2014 n. 164, l'art. 6.7 del Testo Unico dell'Edilizia, dal giorno 12 novembre 2014, prevede per le Comunicazioni di inizio attività libera (CILA) presentate a sanatoria la sanzione amministrativa di € 1.000,00.



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 20 del 26/02/2008
Zona omogenea:	Tessuti urbani consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Tessuti estensivi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima:	3 piani – 11,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A3]**
Appartamento e vani sottotetto

Unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano primo di un edificio di tre piani fuori terra, situata in via San Protaso 19, composta da soggiorno, cucina, camera matrimoniale, due camere da letto, servizio igienico, due balconi e due vani sottotetto non abitabili posti al piano secondo, uno accessibile tramite scala interna dal soggiorno e l'altro tramite scala a chiocciola dal piano terra.

L'appartamento, avente altezza interna di 3.10 m., sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 117,86. I due vani sottotetto non abitabili hanno un'altezza media ponderale di 1.86 m e sviluppano complessivamente mq. 137.04

Quota e tipologia del diritto:

4/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq 117,86 per l'appartamento e 137,04 per i vani sottotetto (cfr. all. 4)

E' posto al piano: PRIMO - SECONDO

L'edificio è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 (cfr. all. 13)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19 di via San Protaso

L'intero fabbricato è composto da 3 piani complessivi fuoriterra.

Stato di manutenzione generale: sufficienti

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in condizioni manutentive discrete, ad eccezione del disimpegno che presenta parti al rustico, un vano sottotetto è oggetto di ristrutturazione edilizia con un cantiere tuttora non concluso, mentre il vano sottotetto 2 è in uno stato manutentivo sufficiente (cfr. all. 2 - 3).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	- Note: non è stato possibile ottenere informazioni in merito
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: visivamente sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: visivamente sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: visivamente sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno vetro doppio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: dato non riscontrabile



	rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica monocottura condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : dato non riscontrabile condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa e alluminio condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto Autonomo con radiatori in ghisa e in alluminio

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione SI – nell'appartamento al piano primo

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel computo della superficie commerciale si sono calcolati come coefficienti: il 100% dei muri esterni e dei muri interni; il 50% dei muri interni confinanti con parti comuni e proprietà di terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. (secondo Codice delle Valutazioni Immobiliari)	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	117,86	1,00	117,86
Balconi	sup lorda di pavimento	18,50	0,33	6,10
Vani sottotetto non abitabili	sup lorda di pavimento	137,04	0,35	47,96
		270,70		171,92

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (cfr. all. 14)

Periodo: 2° - 2017

Zona: Periferica/Via Magenta – Via Novara/Bareggio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1.050,00**

Valore di mercato max (€/mq): **1.200,00**



Criteria estimativi BorsinoImmobiliare.it

Destinazione d'uso: Abitazioni di tipo economico

Valori relativi a BorsinoImmobiliare.it (cfr. all. 15)

Periodo: settembre 2018

Zona: Monozonale/Bareggio

Tipo di destinazione: Abitazioni e ville

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: in buono stato

Valore di mercato 2° fascia (€/mq): **1.081,00**

Valore di mercato fascia media (€/mq): **1.126,00**

Valore di mercato 1° fascia (€/mq): **1.171,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato su due indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili.

Essi sono:

Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quella in esame, facendo riferimento ai primari operatori presenti in rete, ed infine ai valori espressi **dall'osservatorio del Mercato Immobiliare** a cura dell'Agenzia del Territorio. Sono stati inoltre utilizzati i valori forniti da **BorsinoImmobiliare.it** al fine di ottenere quotazioni relative a settembre 2018.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dell'ispezione e del rilievo eseguito, in riferimento al quesito formulato dal G.E., si evidenzia che:

- la valutazione dell'intera quota di pignoramento qui descritta è disponibile nel caso di vendita o assegnazione a terzi, essendo senza vincolo di affitto in corso;
- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto a "valore di mercato" che prevede la moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di BAREGGIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Milano,

Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1.050,00** valore minimo e **€**

1.200,00 valore massimo – BorsinoImmobiliare.it: parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1.126,00** 2° fascia, **€ 1.081,00** fascia media e **€ 1.171,00** 1° fascia.

Considerata la posizione periferica del bene staggito e le condizioni manutentive di alcune parti dell'immobile ne scaturisce una stima di **€ 1.100,00** al mq.

Altre fonti di informazione: Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella in esame.



8.3 Valutazione corpi:

Appartamento e vani sottotetto. Abitazioni di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	117,86	€ 1.100,00	€ 129.646,00
Balconi	6,10	€ 1.100,00	€ 6.710,00
Vani sottotetto non abitabili	47,96	€ 1.100,00	€ 52.756,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 189.112,00
Valore corpo			€ 189.112,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 189.112,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 189.112,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e vani sottotetto	Abitazione di tipo economico [A3]	270,70	€ 189.112,00	OMISSIS € 126.074,66
				OMISSIS € 31.518,67
				OMISSIS € 31.518,67

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.455,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Costi relativi alle spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 1.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.456,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" per arrotondamento:	€ 142.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" per arrotondamento:	€ 177.500,00

Data:
06-09-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Walter Scaramuzza

