
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Viale Belisario 9 Milano-**
Deutsche Bank Mutui S.p.A
contro:

N° Gen. Rep. **1325/2010**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2015 ore 13:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. CESARE DE SAPIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Appartamento con cantina

Esperto alla stima: **Arch. Paolo Delfino**
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Via Vincenzo Monti 12 - 20123 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

Beni in Milano - Viale Belisario n.9 Appartamento con cantina

Si segnala che la presente procedura è stata riunita alla procedura RGE n. 1644/2011 promossa da Condominio di Via Ampere n.46/Poggi n.13 Milano nei confronti del Sig..
Si precisa che durante il sopralluogo non è stata possibile entrare in una stanza dell'immobile, come da richiesta della sig.ra, in quanto momentaneamente occupata da un suo conoscente in qualità di ospite e, in tale occasione, coricato.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

Comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI. Accesso all'immobile avvenuto con l'ausilio delle società SIVAG in qualità di custode**, in data 27/04/2015.

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: **vi è sussistenza del diritto di nuda proprietà a favore del sig. e di usufrutto in favore della sig.ra**
- 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: no

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Appartamento con cantina**

Quota e tipologia del diritto

- **Nuda proprietà** di
nato a
Cod. Fiscale:
Residenza:
Ulteriori Informazioni sul debitore: all'atto d'acquisto dichiara di essere celibe
- **Usufrutto** di
- nata a
- Cod. Fiscale:
Residenza:

Si segnala che nell'atto d'acquisto del bene, con scrittura privata a rogito Dott. Luciano Quaggia in data 24/10/2007 ai nn. 216250/34405 trascritto a Milano 1 in data 23/11/2007 ai nn. 89207/51897 "Le parti danno atto che non intercorre tra le stesse pa-

rentela in linea retta o di coniugio"

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ✓ Usufrutto per 1/1
- ✓ Nuda proprietà per 1/1

Foglio 340, Particella 147, Subalterno 58

VIALE BELISARIO n.9, scala B, piano 7 (8 fuori terra) - S2, sezione censuaria **MILANO**, categoria **A/2**, classe 7, consistenza 7 vani, rendita € 1.988,36

Derivante da: variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Millesimi di proprietà di parti comuni: è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile e del Regolamento di Condominio pari a 20,95 millesimi

Confini:

- ✓ Appartamento: Via Veronese, Viale Belisario, appartamento altra proprietà, enti comuni, appartamento altra proprietà
- ✓ Cantina: anti comuni, cantina di terzi, deposito comune, cantina di terzi

Conformità catastale: quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi centrale, adiacente al nuovo quartiere City Life

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi a pagamento lungo la via.

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

Importanti centri limitrofi: Milano centro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di pregio

Attrazioni paesaggistiche: Parco Guido Vergani, Parco Sempione.

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Linea Metropolitana M2-Rossa (Stazione di Amendola 500 mt), Linea Ferroviaria Trenord - stazione di Milano Domodossola (1,3 km), Circonvallazione di Milano (1 km)

Servizi offerti dalla zona: Area fiera City Milano (ottima), Istituto leone XIII (ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Usufruttuaria)

Da verifiche eseguite dal sottoscritto presso gli Uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati a nome dell'Esecutato come dante causa riguardante l'immobile oggetto di pignoramento. Risultano altresì svariati contratti, il cui oggetto non riguarda l'immobile di Viale Belisario n 9 intestati a

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:*

- **Domanda giudiziale** a favore di contro derivante da accertamento simulazione atti del Tribunale di Milano in data 30/06/2009 ai nn. 46055 trascritto a Milano 1 in data 27/07/2009 ai nn. 41357/25895
- **Sentenza Costitutiva di diritti reali** a favore di contro con sentenza del Tribunale Civile di Milano in data 28/04/2010 ai nn. 4338 trascritto a

Milano 1 in data 20/08/2013 ai nn. 43996/32309. La sentenza n. 5339 del 28/04/2010 il Tribunale di Milano IV Sezione Civile ha dichiarato efficace il contratto dissimulato tra le parti in data 24/10/2007 e, per l'effetto, dichiara che la sig.ra è titolare del diritto di usufrutto sull'immobile sito in Milano Viale Belisario n.9

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 attiva** a favore di Banca Popolare di Milano Soc.coop a r.l. contro (BRAND X COMUNICAZIONE Srl debitore non datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di finanziamento
 - Importo ipoteca: € 200.000,00
 - Importo capitale: € 100.000,00A rogito Dott. Carbone Paolo in data 28/05/2002 ai nn. 72015 iscritto a Milano 1 in data 04/06/2002 ai nn. 37090/7742

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro (BRAND X COMUNICAZIONE Srl debitore non datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
 - Importo ipoteca: € 225.000,00
 - Importo capitale: € 150.000,00A rogito Dott. Aminta Mele in data 05/07/2007 ai nn. 77597/7201 iscritto a Milano 1 in data 10/07/2007 ai nn. 52272/13398

- **Ipoteca volontaria cancellata** in data 29/10/2007 a favore di credito fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde contro Beni Immobiliari Italia Spa e a rogito Dott. Aminta Mele in data 29/10/2007 ai nn. 77890/7400 iscritto a Milano 1 in data 15/11/2007 ai nn. 86927/16525.
Cancellazione avvenuta con annotazione di restrizione di beni. Ipoteca originale del 24/09/1993 registro particolare 6188

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A contro derivante da concessione a garanzia di mutuo
 - Importo ipoteca: € 1.080.000,00
 - Importo capitale: € 600.000,00A rogito Dott. Luciano Quaggia in data 24/10/2007 ai nn. 216251/34406 iscritto a Milano 1 in data 23/11/2007 ai nn. 89208/20307

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di Hypo Alpe Adria Bank Spa contro derivante da Decreto Ingiuntivo
 - Importo ipoteca: € 30.000,00
 - Importo capitale: € 15.806,81Con atto del Tribunale di Udine in data 02/10/2009 ai nn. 2757 iscritto a Milano 1 in data 13/10/2009 ai nn. 58238/11823

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Condominio Viale Belisario 9 Milano contro

derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano in data 19/01/2004 ai nn. 207 iscritto a Milano 1 in data 26/01/2004 ai nn. 4176/2599.

Cancellazione avvenuta con atto giudiziario del 13/07/2004 del tribunale di Milano nn. 95/2004 trascritto a Milano 1 il 12/07/2007 ai nn. 53169/10220

- **Pignoramento** a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A contro derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano in data 24/03/2010 ai nn. 5617 trascritto a Milano 1 in data 23/04/2010 ai nn. 22947/14610
- **Pignoramento** a favore di Condominio Viale Belisario 9 Milano contro derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano in data 16/04/2011 ai nn. 6900 trascritto a Milano 1 in data 07/06/2011 ai nn. 35110/23686
- **Pignoramento** a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A contro per il suo diritto di usufrutto, derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare a rogito Tribunale di Milano in data 14/11/2013 ai nn. 21134 trascritto a Milano 1 in data 04/12/2013 ai nn. 59381/43897
- **Pignoramento** a favore di Feanza Industrie grafiche Srl contro derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano in data 26/09/2014 ai nn. 18981 trascritto a Milano 1 in data 11/12/2014 ai nn. 62635/45506. Pignoramento gravante su altro immobile di proprietà della sig.ra e sul diritto di Usufrutto sul bene oggetto della presente stima.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 8.000,00 Euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- ✓ Consuntivo 2007/2008 Euro 12.764,34 (come da decreto ingiuntivo esecutivo emesso il 13/10/2009)

Si segnala che il condominio di Viale Belisario ha iscritto pignoramento sull'immobile per un valore di **Euro 12.804,38** oltre gli interessi maturati e maturandi e tutte le successive spese e competenze occorrente.

- ✓ Consuntivo 2008/2009: Euro 7.567,89
- ✓ Consuntivo 2009/2010: Euro 7.943,20
- ✓ Consuntivo 2010/2011: Euro 14.478,01
- ✓ Consuntivo 2011/2012: Euro 11.150,05
- ✓ Consuntivo 2012/2013: Euro 18.899,77
- ✓ Consuntivo 2013/2014: Euro 5.993,62
- ✓ Preventivo 2014/2015: Euro 5.361,61

Totale rate non pagate: Euro 84.154,50

Spese preventivate e non scadute:

- ✓ Prev. straord. 2015/2016: Euro 3.645,00 (Sostituzione integrale ascensori)

Millesimi di proprietà: è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile e del Regolamento di Condominio pari a 20,95 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non sono presenti elementi

tecniche necessarie a garantire la vivibilità degli spazi ai soggetti diversamente abili. Gli spazi potranno però garantire, tramite lavori edilizi, l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli stessi.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: è presente ascensore al servizio dei piani e servizio di portineria.

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta dal Tecnico abilitato Giuseppe Vitali in data 20/08/2012 (codice identificativo 15146-040662/12) con validità fino al 20/08/2022.

Indice di prestazione energetica: **D con EPH 87.97 kWh/m2a**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Si segnala che la presente procedura è stata riunita alla procedura RGE n. 1644/2011 promossa da Condominio di Via Ampere n.46/Poggi n.13 Milano nei confronti del Sig..

Si segnala altresì che il condominio ha preventivato la sostituzione integrale degli ascensori con una quota, stimata, per l'unità in oggetto pari a Euro 3.645,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 20/12/1978 (ante ventennio) al 07/05/1991:

- nato a TERRASINI

In forza di Scrittura privata a rogito Dott. Antonio Masini in data 20/12/1978 ai nn. 251 registrato Milano in data 03/01/1979 ai nn. 1240 II/A trascritto a Milano 1 in data 09/01/1979 ai nn. 1340/1226

Proprietario dal 07/05/1991 al 24/10/2007:

In forza di Scrittura privata a rogito Dott. Ercole Milano in data 07/05/1991 ai nn. 114973/1606 registrato Milano in data 15/05/1991 ai nn. 10805 2V trascritto a Milano 1 in data 20/05/1991 ai nn. 19702/13714

Proprietario dal 24/10/2007 al 28/04/2010:

In forza di Scrittura privata a rogito Dott. Luciano Quaggia in data 24/10/2007 ai nn. 216250/34405 trascritto a Milano 1 in data 23/11/2007 ai nn. 89207/51897

Proprietario dal 28/04/2010 ad oggi (attuali proprietari):

-) per il diritto di Usufrutto per 1/1
- per il diritto di nuda proprietà per 1/1

In forza di Sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Milano in data 28/04/2010 ai nn. 4338 trascritto a Milano 1 in data 20/08/2013 ai nn. 43996/32309

7. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA PER OPERE EDILIZIE n.2696

Intestazione: S.A.C.I.R. Spa

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova edificazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: n. di prot. 45184/717/70

Rilascio in data: 30/11/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data: 15/11/1977 al n. di prot. 226036/5506/1973

CONDONO EDILIZIO

Intestazione: Ettore Troni

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: non specificati, trattasi di opere eseguite in assenza di licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.

Presentazione in data: 29/12/1986 al n. di prot. 434326.400/1986 PROG. 0221453801

Pratica mai rilasciata in quanto, come da comunicazione inviata in data 07/01/2003 alla

Sig. (nuova proprietaria che richiedeva l'evasione della pratica), l'ente preposto al rilascio dell'autorizzazione comunica che la stessa verrà rilasciata previa integrazione della seguente documentazione:

- planimetria in duplice copia scala 1:100;
- documentazione catastale;
- descrizione delle opere eseguite;
- documentazione per voltura (codice fiscale e copia rogito);

entro 90 gg dalla notifica della stessa pena l'improcedibilità della richiesta di condono ed il conseguente diniego del provvedimento per carenza di documentazione.

A tale richiesta non vi è stato riscontro.

Si rimanda a comunicazione datata 07/01/2003 inviata alla sig.ra ed allegata alla presente.

7.1 Conformità edilizia:

Non è stata rilasciata Concessione in Sanatoria relativa alla predetta domanda di condono in quanto mai integrata della documentazione richiesta.

Ciò nonostante l'immobile risulta conforme a quanto indicato nella scheda catastale del 1972, ben 14 anni prima della domanda di condono.

La domanda di condono edilizio era riferita alla tipologia di abuso n.7, che riguardava solo opere interne realizzate negli immobili residenziali.

Non essendo stati allegati elaborati grafici non è stato possibile comprendere l'oggetto della domanda stessa, e comunque, come detto, quanto riscontrato in luogo corrisponde alla scheda catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: PGT adottato nel 2010

Zona omogenea: ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (tessuti urbani a impianto aperto)

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Appartamento con cantina

In Comune di Milano – Viale Belisario n.9, in complesso condominiale, appartamento posto al piano settimo (ottavo fuori terra) e composto da ingresso, soggiorno/pranzo, zona di servizio composta da cucina, bagno cieco, camera e ripostiglio, tra loro disimpegnati, e zona notte composta da due camere e bagno illuminato ed areato naturalmente e con affaccio su cavedio.

Sono presenti piccoli balconi, con profondità ridotte, ed accessibili dai locali con affaccio su vie pubbliche.

E' al servizio dell'unità abitativa una cantina posta al secondo piano interrato.

L'edificio condominiale risale agli anni '70 e si presenta in buone condizioni.

E' presente servizio di portineria e ascensore ai piani.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture risalenti all'epoca di edificazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

(serramenti esterni):

tipologia: ante a battente

materiale: in legno vetro singolo ad esclusione della camera matrimoniale ove è posto un serramento in alluminio

	protezione: tapparelle avvolgibili con cassonetti in legno ispezionabili protezione: plastica
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno tamburato color bianco
Porta d'ingresso	tipologia: anta singola a battente di tipo blindata
Pavim. Interna	ubicazione: zona giorno materiale: pavimento in legno ubicazione: cucina, bagni e zona di servizio materiale: piastrelle ceramiche ubicazione: zona notte materiale: moquette
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: stabilitura superiormente verniciata
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare
Termico	tipologia: di tipo centralizzato con elementi radianti a parete. E' presente split posto nel soggiorno
Ascensore	È presente doppio ascensore al servizio dei piani

Accessori:

Cantina: posta al secondo piano interrato ha accesso da vano scala condominiale che immette nel cavedio del condominio ove è presente l'accesso al corridoio delle cantine.

E' protetta da porta in alluminio con lucchetto. Le pareti sono prive di finitura ed è posato un pavimento ceramico.

Si segnala la presenza di tubazione condominiale passante all'interno della proprietà.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **132,15 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, cantina 1/3). La Superficie reale (non commerciale) complessiva è pari a **mq 136,50**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
Cantina	sup lorda di pavimento	6,50	0,33	2,15
		136,50 mq		132,15 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2014, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA** appetibilità per il contesto in cui è inserita, in **BUONO** stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla valutazione dell'intera quota oggetto di pignoramento qui descritta, considerata **senza vincolo di affittanza** in corso e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2014
 - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione corpi:

Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	€/mq	Valore dell'intero
Appartamento con cantina	132,15	136,50	€/mq 5.500,00	€ 726.825,00

Ai fini della determinazione dei valori delle quote di diritto ci si è avvalsi dei criteri per il calcolo dell'usufrutto dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

Valore della piena proprietà: € 792.900,00

Tasso interesse legale: 0,50 % (gennaio 2015-oggi)

Coefficiente: 60.00

Età in anni dell'usufruttuario: 78 (sig.ra)

Valore dell'usufrutto: € 218.047,50 pari al 30 % della piena proprietà

Valore della nuda proprietà: € 508.777,50

Proprietà e Diritto	Valore diritto
Nuda proprietà	€ 508.777,50
Usufrutto	€ 218.047,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ 109.023,75**
- Riduzione del 0% 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: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: **€ 16.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto **€ 601.801,25**
- ✓ Nuda proprietà per arrotondamento **€ 421.261,00**
- ✓ Usufrutto **€ 180.540,00**

Allegati

Allegati ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 07/05/2015

L'Esperto alla stima,
Arch. Paolo Delfino