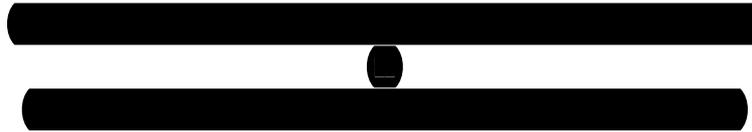


**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZ. ESECUZIONI IMM.RI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**BANCO BPM S.P.A.**

/



**R .G. E. 1314/2018**

GIUDICE: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni  
Custode: Avv. Federica Sangiovanni

**ELABORATO PERITALE**

*Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile*  
*Ordine architetti Milano Albo n. 7488 – Consulenti Tribunale Milano n.10963*  
*Studio via Pisacane - 36- Milano - Tel. 02 2892586 - 338 2933496*  
*E mail: [roberto.aprile@libero.it](mailto:roberto.aprile@libero.it)*

---

**GIURAMENTO**

In data 30/10/2018 l'esperto, ha prestato giuramento ed accettazione dell'incarico, con invio telematico alla Cancelleria. Alla presente relazione viene allegata la nomina dell'esperto e il quesito posto dal G.E., comprensivo della nomina del custode (ved. all. n. 1)



**Immobile sito in Milano**  
**Via Matteo Civitali n.79**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE ESECUTATO:**

Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in capo a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile sito in via Matteo Civitali n. 79 Milano, sito al piano Terra/Rialzato (primo piano fuori terra), con annessa pertinenza di vano solaio al piano sottotetto (settimo fuori terra).

L'immobile esecutato allo stato è composto da: ingresso/disimpegno, locale soggiorno/letto, cucina abitabile, bagno finestrato e pertinenza vano solaio. L'unità immobiliare è sita al piano Terra/Rialzato (Primo fuori terra);

L'accesso all'immobile è avvenuto unitamente al custode del bene e risultava occupato da [REDACTED], in forza di un contratto di locazione;

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda di mq 43,56 (dove viene considerata al 100% la superficie occupata dai muri di proprietà esclusiva e al 50%, la superficie occupata dai muri in comune con altra proprietà); nella superficie commerciale lorda rientra anche la superficie media ponderata e cioè: l'area del balcone viene calcolata al 30% della sua superficie reale, l'area del vano solaio viene calcolata al 25% della sua superficie reale; la superficie di proprietà delle parti comuni condominiali viene stimata al 2% del totale della superficie commerciale lorda.

Identificazione del bene esecutato come risulta presso l'Agenzia del Territorio comune di Milano:

**Intestazione**

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, come risulta dalla documentazione catastale reperita dall'esperto (ved. all. n. 2).

**Identificazione catastale:**

Fg. 298, Mapp. 88 Sub. 4, Cat A/3, Classe 5, Z.C. 2, Consistenza vani 3, Piano T-6, Superf. Catastale 42 mq, Rendita Cat. € 480,30;

**Coerenze dell'immobile pignorato:**

Da Nord in senso orario: a Nord cortile comune; a Est androne comune; a Sud vano scala comune; a Ovest cortile comune;

**Coerenze del Vano Solaio:**

Da Nord in senso orario: a Nord vano scala comune, Est locale macchina ascensore e corridoio comune; a Sud vano solaio altra proprietà; Ovest cortile comune;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA DELLO STABILE E DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:**

L'immobile pignorato è porzione di un edificio che sorge in Milano, via Civitali 79. La tipologia costruttiva è quella a "stecca" con sviluppo principale in senso verticale contornato da piccolo giardino con aiuole piantumate e cortile condominiale; lo stabile sorge in posizione parallela rispetto alla via Civitali (lato più lungo edificio) e in posizione ortogonale rispetto alla via Pessano (lato più corto edificio); l'edificio è composto da cinque piani + piano rialzato e piano sottotetto destinato alle



pertinenze vani solai (sette piani fuori terra). L'accesso allo stabile avviene dal cancello pedonale su via Civitali, successivo vialetto pedonale, passante per il giardino comune, che porta al portone d'ingresso dell'edificio. L'immobile pignorato è sito al piano terra/rialzato, fronte androne comune. Allo stabile si accede mediante portone finestrato posto a quota superiore rispetto al cortile/giardino. Alle varie unità immobiliari dei piani superiori si accede mediante il corpo scala e ascensore. L'edificio ha le caratteristiche costruttive di edilizia residenziale del tipo economico (A/3). Lo stabile per tre lati è contornato da aiuole piantumate con alberi a alto/medio fusto siepi. La costruzione del complesso edilizio è avvenuta nel 1957, licenza originale, e successive varianti del 1959 e 1960 (finale). La destinazione d'uso dello stabile è prevalentemente residenziale.

**Caratteristiche zona:** La zona ove sorge l'edificio è quella compresa tra via Novara e San Siro; la zona pur essendo periferica, è ottimamente collegata al resto della città in virtù dei mezzi pubblici di superficie e soprattutto dalla recente apertura della linea metropolitana 5 "Lilla" con fermata che da anche su via Civitali, prospiciente allo stabile in oggetto; la zona è altresì collegata alla rete autostradale a cui si accede nelle immediate vicinanze: autostrade A4 Torino – Milano-Venezia e autostrada A/8-A/9 Milano – Como – Varese - Svizzera.

La zona ove è sito l'immobile è dotata di urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc); e **secondaria**, (trasporti pubblici di superficie e sotterranei, scuole, edifici di culto, edifici per lo sport etc). La zona è sottoposta ad intenso traffico proveniente dall'ambito Nord/Ovest dell'area metropolitana; è alquanto difficoltosa la possibilità di parcheggi a lato strada della via Civitali e vie limitrofe.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone prevalentemente residenziali; alquanto modesta la presenza di esercizi commerciali nelle immediate vicinanze; gli esercizi commerciali della grande distribuzione sono siti prevalentemente lungo la via Novara.

### 3. STATO DI POSSESSO

All'accesso l'immobile risultava occupato dalla [REDACTED] in forza di un contratto locativo.

L'esperto ha inoltrato richiesta all'Agenzia dell'Entrate per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione registrati, riguardanti il bene pignorato. L'Agenzia dell'Entrate ha fornito la dichiarazione in cui risulta che risulta un contratto di locazione n. [REDACTED] del 2015, registrato il 21/08/2015, con durata dal 01/09/2015 al 01/09/2019 (così è riportato in contratto; in vero la data scadenza sarebbe del 31/08/2019), della durata di anni 4, rinnovabile per ulteriore anni 4 qualora NON dovesse intervenire disdetta a norma di legge (ved. all. n 3). La registrazione del contratto di locazione è avvenuta antecedentemente alla notifica del pignoramento e alla trascrizione del pignoramento che risulta essere del 19/07/2018; Pertanto il contratto di locazione in oggetto è da ritenersi **OPPONIBILE** ad un eventuale aggiudicatario.

L'eventuale disdetta dovrà essere inviata al conduttore entro il 28/02/2019, mesi 6 prima della scadenza naturale del contratto; lo scrivente ha informato di questo termine il Custode Giudiziario e fornito copia del contratto.

#### **Congruità canone locazione:**

Il canone annuo riportato nel contratto che è pari a € 3.840,00 annui (€ 320,00 mensili), oltre spese condominiali. Si ritiene congruo questo importo, in considerazione della modesta superficie dell'immobile e dell'ubicazione al piano terra/rialzato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti:**



- 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**, solo quanto previsto dal vigente PGT;  
 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**  
 4.1.5 Atti ablativi: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti e a seguito di nuova ispezione svolta dallo scrivente:**

**4.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di finanziamento iscritta in data 18/11/2004, ai nn. 92603/18820 per un importo complessivo di € 270.000,00, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 1, a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. arl contro:

[REDACTED]

**4.2.2. Trascrizioni :**

- **Pignoramento** trascritto in data 19/07/2018 ai nn. 59124/41109, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 1, a favore di BPM spa contro:

[REDACTED]

**4.2.3. Altre iscrizioni/trascrizioni:**

A seguito della nuova ispezione svolta dallo scrivente presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità Immobiliare di Milano 1 NON risultano ulteriori formalità iscritte o trascritte in capo ai debitori successivamente alla trascrizione del pignoramento. (ved. all. n. 4).

**4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia**

**4.3.1. Conformità urbanistica – edilizia**

**La costruzione del complesso edilizio è avvenuta in data ante 01/09/1967.**

L'edificazione è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi (ved. all. n. 5):

“Licenza per opere edilizie” pratica n. 1060 rilasciata in data 08/04/1958 e successive “Licenze per opere edilizie” per varianti rilasciate nel 1959 e 1960;

“Certificato di Abitabilità” rilasciato in data 11/11/2002;

**A seguito del confronto tra i disegni progetto dell'immobile (depositati in comune) con lo stato di fatto, si è accertata una difformità edilizia che consiste nella realizzazione di un ripostiglio in quota con struttura in legno, nel locale bagno sopra l'ingresso di questo locale e in parte sopra la vasca da bagno. Il ripostiglio in quota NON compare né nei disegni depositati in comune per il rilascio del titolo abilitativo, né nella vigente planimetria catastale.**

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile potrebbe sanare le difformità indicate approntando una pratica in sanatoria (attualmente è prevista una C.I.L.A. in sanatoria). Il costo della sanzione da versare al comune, attualmente, è di € 1.000,00; oltre il costo professionale del tecnico abilitato che dovrà approntare le pratiche, costo che allo stato NON è possibile quantificare a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali. Inoltre dovrà essere eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale riportando il ripostiglio in quota, in quanto. Il costo dei diritti di Catasto per il nuovo DOCFA è pari a € 50,00, cad. per ogni Sub; oltre al costo professionale del tecnico abilitato che eseguirà la pratica dell'aggiornamento catastale, che sulla base dei costi professionali medi applicati attualmente, si possono aggirare tra € 700,00/800,00, oltre accessori di legge.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese Condominiali insolute**

L'esperto ha fatto richiesta all'amm.re dello stabile dello stato di pagamento delle rate condominiali, inerenti all'immobile esecutato, per le ultime due gestioni ordinarie più l'importo dell'ultimo preventivo approvato. L'amm.re ha inviato una comunicazione a mezzo e mail (ved. all. n. 6), da dove risulta quanto segue:

Le spese annue gestione ordinaria ultimo preventivo approvato per la gestione in corso 2018/2019, risultano essere pari a € 1.266,77;

Per quanto riguarda la gestione ordinaria 2016/2017 risulta, da quanto comunicato all'esperto, una posizione debitoria pari a € 1.334,53;

Per quanto riguarda la gestione ordinaria 2017/2018 risulta, da quanto comunicato all'esperto, una posizione debitoria pari a € 1.115,45;

Per la gestione ordinaria in corso 2018/2019 risulta, da quanto comunicato all'esperto, una posizione debitoria pari a € 1.266,77 (medesimo importo del preventivo approvato per la gestione in corso, in quanto NON è stata pagata neanche una rata).

Si fa memoria in merito alla presenza di una difformità edilizia che andrà sanata mediante specifica pratica in sanatoria e relativi aggiornamenti catastali; si rimanda a quanto già esposto al Cap. 4.3.1;

Si consiglia all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica degli impianti tecnologici presenti nell'immobile, in quanto NON sono state prodotte dall'occupante le relative certificazioni, né tanto meno dai proprietari esecutati che NON erano presenti all'accesso immobile;

**6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita notaio Luciano Quaglia del 22/10/2004 rep. 202154/25588, trascritto in data 18/11/2004 ai nn.92602/56533 presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 1 (ved. all. n. 7), da potere di Avanti Adriano Giuseppe nato a Milano il 02/01/1966 C.F. VNT DNG 66A02F205M;

**6.2 Precedenti proprietari nel ventennio ed oltre, come da certificazione notarile in atti:**

Ad Avanti Adriano Giuseppe il bene in oggetto è pervenuto:

in forza di atto di compravendita Notaio Borsotti Monica del 28/04/1998 Rep. 56438 trascritto in data 07/05/1998 ai nn. 17875/12437 presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 1, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

**Descrizione dello stabile e dell'immobile esecutato****7. IMMOBILE ESECUTATO:**

L'immobile esecutato allo stato è composto da: ingresso/disimpegno, locale soggiorno/letto, cucina abitabile, bagno finestrato e pertinenza vano solaio. L'unità immobiliare è sita al piano Terra/Rialzato (Primo fuori terra);

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda di mq 43,56 (dove viene considerata al 100% la superficie occupata dai muri di proprietà esclusiva e al 50%, la superficie occupata dai muri in comune con altra proprietà); nella superficie commerciale lorda rientra anche la superficie media ponderata e cioè: l'area del balcone viene calcolata al 30% della sua superficie reale, l'area del vano solaio viene calcolata al 25% della sua superficie reale; la superficie di proprietà delle parti comuni condominiali viene stimata al 2% del totale della superficie commerciale lorda.



Identificazione del bene esecutato come risulta presso l'Agenzia del Territorio comune di Milano:

### Intestazione

come risulta dalla documentazione catastale reperita dall'esperto (ved. all. n. 2).

### Identificazione catastale:

Fg. 298, Mapp. 88 Sub. 4, Cat A/3, Classe 5, Z.C. 2, Consistenza vani 3, Piano T-6, Superf. Catastale 42 mq, Rendita Cat. € 480,30;

### Coerenze dell'immobile pignorato:

Da Nord in senso orario: a Nord cortile comune; a Est androne comune; a Sud vano scala comune; a Ovest cortile comune;

### Coerenze del Vano Solaio:

Da Nord in senso orario: a Nord vano scala comune, Est locale macchina ascensore e corridoio comune; a Sud vano solaio altra proprietà; Ovest cortile comune;

### L'esperto fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terreno/Rialzato	mq 38,40	1	mq 38,40		
Monolocale + cucina ab.+ bagno				Ovest	MEDIO STATO D'USO
Balcone	mq 2,60	30%	mq 0,78		
Vano solaio	mq 14,12	25%	mq 3,53		
<b>Sommano</b>			<b>mq 42,71</b>		
Parti Comuni in % sulla Superf. Commerciale di mq 42,71		2%	mq 0,85		
<b>TOTALE Super Commerciale</b>			<b>Mq 43,56</b>		

### 7.1 Caratteristiche costruttive dello stabile:

(ved. foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9)

*Rifiniture dello stabile:* Sono del tipo economiche;

*Fondazioni:* Su plinti di fondazione;

*Vespai:* Non è stato possibile accertare se lo stabile ne è dotato o meno, ma è presente un piano seminterrato, che comunque funge da vespai;

*Struttura portante:* Telaio in c.a.;

*Solai:* In latero - cemento;

*Numero piani:* Edificio a 5 piani + il piano sottotetto per vani solai (7 fuori terra), + piano seminterrato;

*Muratura tamponamento:* Doppia muratura con mattoni e camera a cassa vuota + rifiniture int/est;

*Copertura:* Copertura a falde con manto copertura in tegole;

*Rivestimento facciate:* Facciate con zoccolo in pietra "Ceppo Puddinca" in fino intradosso balcone piano 1°, resto altezza clinker + intonaco per esterni color beige;



- Cancello pedonale:* E' in tondini di ferro ad un battente;  
*su strada*
- Portone accesso stabile:* Installato a + m. 0,70 circa dalla quota giardino/cortile, con rampa di n. 4 gradini rivestiti in marmo "Botticino", ha il telaio in legno tinta noce, è a doppio battente tutto finestrato dotato di sovra luce; le pareti esterne della rampa d'accesso sono rivestite in tesserine cm. 2 x 2 color grigio/azz.;
- Recinzione :* E' in tondini di ferro color nero su zoccolo di cls, e corre per il perimetro del giardino/cortile;
- Impianto citofonico:* Citofono con pulsantiera del tipo classico (NO video citofono);
- Servizio Portierato:* Assente, solo impresa di pulizie;
- Androne condominiale:* Pavimento in palladiana di marmo "Botticino", pareti rivestite in "Fulget" con granulometria fine, color beige chiaro;
- Corpo scala:* Scala a rampe parallele, rivestite in marmo "Botticino", pareti rifinite medesimo materiale delle pareti dell'androne;
- Ascensore:* E' presente, ha apertura semiautomatica, portata n. 4 persone;
- Giardino:* Sono presenti aiuole piantumate con alberi alto/medio fusto + siepi + prato, contornanti 3 lati dello stabile + vialetti di collegamento anch'essi lungo 3 lati dello stabile;

**Lo stabile e le sue parti comuni sono in medio/buono stato d'uso.**

## **7.2 Descrizione dell'immobile pignorato: (ved. foto 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20)**

- Distribuzione interna attuale:* ingresso/disimpegno, locale soggiorno/letto, cucina abitabile, bagno finestrato e pertinenza vano solaio al piano sottotetto;
- Infissi interni:* N. 2 , una in legno con finestrata centrale per il bagno + 1 porta a "soffietto" in pvc per la cucina, portoncino ingresso del tipo **NON** blindato, con chiusura di sicurezza;
- Infissi esterni:* Telai finestre in alluminio, con vetro-camera (spessore medio), cassonetti in legno, avvolgibili in ferro con chiusura di sicurezza;
- Tramezzi:* Forati cm 8 + intonaco civile + pitturazione color beige, misura finita dei tramezzi cm. 10/12 circa;
- Plafoni:* Stabilitura con mani di pittura;
- Rivestimento servizi:* Piastrelle ceramica in pasta cm. 7 ½ x 15 color beige, fino ad altezza m. 1,65 circa, resto a civile con pitturazione color chiaro;
- Rivestimento cucina:* **NO** rivestimento in piastrelle, tutte le pareti sono rifinite in intonaco civile con pitturazione color giallo/arancione steso con modalità "nuvolato" ;
- Pavimenti :* Sono in palladiana di mari misti, il bagno ha il pavimento piastrelle di ceramica cm. 7 ½ x 15 color blu;
- Balcone:* E' presente un balcone a cui si accede dalla cucina, ha il pavimento in piastrelle di gres per esterni color mattone, parapetto in piattine di ferro;
- Impianto Gas:* Il bene è dotato dell' impianto gas per cottura cibi con contatore in cucina; è assente nel locale cucina il foro areazione per locali con presenza fiamme libere;
- Impianto elettrico:* Sottotraccia, con quadro elettrico, su una sola via, con quadro elettrico al quanto datato + contatore, placche e frutti BTicino; l'occupante **NON** è stata in grado di fornire la certificazione impianto elettrico o notizie utili in merito. Pertanto lo scrivente **NON** è in grado di esprimersi in merito alla sua conformità o meno;  
**Si consiglia di eseguire una verifica di tutto l'impianto compreso la**



- “messa a terra” e relativo collegamento all’impianto condominiale**
- Impianto Idrico:* Adduzione acqua sotto traccia, acqua calda e fredda mediante scaldabagno elettrico, il locale bagno è dotato di lavabo, vaso, vasca grande bidet, sono presenti attacchi acqua per carico e scarico lavatrice in bagno;
- Impianto riscaldamento:* E’ del tipo centralizzato a gas con caldaia, termosifoni in alluminio con termo-valvole e ripartitori consumi già installati;
- Impianto citofonico:* Presente e funzionante;
- Impianto di condizionamento:* Assente ;
- Impianto antifurto:* Assente;
- Certificazioni impianti:* Nessun tipo di certificazioni impianti è stata prodotta dall’occupante; si consiglia di eseguire una verifica dello stato degli impianti ed eventuale intervento (soprattutto per impianto elettrico);
- Scala interna :* Assente, il bene si sviluppa su un solo piano (piano terra/rialzato);
- Esposizione appartamento:* Unica esposizione ed affaccio fronte Ovest, su cortile interno;
- Altezza libera locali:* m. 3,10 circa;
- Certificato APE:* L’occupante ha fornito all’esperto copia dell’APE con validità in corso fino a maggio 2025 (ved. all. n. 8)
- Vano solaio:* E’ sito al piano sottotetto , ha la porta in assi di legno dotata di chiusura chiavistello e lucchetto, pavimento in battuto cemento pareti a grezzo (**NO** intonaco), è presente illuminazione artificiale con cavo volante e presa esterna, il soffitto segue l’andamento della falda del tetto, il vano solaio è identificato con il n. 30 apposto sulla porta d’ingresso;

**L’appartamento si presenta in medio stato d’uso necessita di opere di ammodernamento;**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo scrivente ritiene opportuno stimare l’immobile con il metodo della stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L’immobile viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni eseguite in loco per vendite simili, ovviamente tenendo presente i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia del fabbricato, finiture interne ed esterne, piano ove è sito l’immobile, stato d’uso del bene, etc), ed estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, servizi e negozi nelle immediate vicinanze, esistenza o meno il giardino/cortile condominiale, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario €/mq.

### 8.2. Fonti di informazioni

- \* Ufficio del Catasto (per quanto riguarda il reperimento documentazione catastale);
- \* Ufficio Tecnico del comune di Milano (per quanto riguarda la verifica conformità edilizia);
- \* Agenzie immobiliari della zona e pubblicazione specifica della Camera Commercio per la rilevazione prezzi del mercato;
- \* esperienza dell’esperto estimatore.

### 8.3. STIMA

Lo scrivente, in considerazione del fatto che il bene pignorato è occupato in forza di contratto di locazione **OPPONIBILE** ad un eventuale aggiudicatario, deve necessariamente ricavare prima il più probabile valore commerciale di mercato del bene, come se fosse libero da occupazione, per poi applicare l’abbattimento in percentuale, ai fini della stima del bene con lo stato occupativo in cui attualmente si trova.



**STIMA DELL'IMMOBILE DA LIBERO**

Prezzo unitario €/mq rilevato nella zona, corretto per l'influenza dei fattori intrinseci ed estrinseci sopra esposti:

si stima € **1.850,00/mq**;

Il più probabile valore attuale di mercato da libero:

mq 43,56 x € 1.850,00/mq = € 80.586,00

Il più probabile valore commerciale dell'immobile libero € 80.586,00 che si arrotonda a € 80.000,00

**Abbattimento forfettario come previsto nel quesito/incarico**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia sul bene, per eventuali vizi occulti, per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

5% di € 80.000,00 = € 4.000,00

€ 80.000,00 meno € 4.000,00 = € 76.000,00

Importo stima immobile da libero a seguito abbattimento forfettario, come richiesto nel quesito/incarico, è pari a € 76.000,00 ;

**Detrazioni:**

**A detrarre importo rate condominiali insolute come previsto nel quesito/incarico:**

€ 76.000,00 meno € 3.716,75 = € 72.283,25 ;

**A detrarre costi pratica edilizia in sanatoria + aggiornamento Catasto, come previsto nel quesito/incarico:**

€ 1.000,00 (escluso costi professionali del tecnico) e costi pratica aggiornamento catastale (DOCFA) € 850,00 (compreso diritti di Catasto), oltre accessori di legge:

€ 72.283,25 meno € 1.850,00 = € 70.433,25;

Il valore del bene da libero, al netto delle detrazioni sopra applicate, è pari a € 70.433,25 che si arrotonda a € 70.000,00 .

**STIMA DELL'IMMOBILE DA LIBERO GIA' DEDOTTO L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO E DETRATTE LE ULTERIORI SPESE GRAVANTI SOPRA ESPOSTE: € 70.000,00 per arrotondamento;**

Valore quota proprietà, [REDACTED]

Valore quota proprietà, [REDACTED]

L'immobile NON é divisibile.

**STIMA DELL'IMMOBILE OCCUPATO IN FORZA DI CONTRATTO OPPONIBILE**

Dal valore da libero in precedenza già ricavato (già dedotto dell'abbattimento forfettario e delle detrazioni per le spese condominiali insolute e costi sanatoria + Catasto), lo scrivente ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento pari al 15%, in considerazione dell'opponibilità del contratto di locazione in essere ad un eventuale aggiudicatario, pertanto:

€ 70.000,00 meno 15% = € 59.500,00

Il valore del bene da occupato, al netto delle detrazioni richieste dal quesito, delle spese gravanti sul bene e abbattimento del valore per stato occupativo, è pari a € 59.500,00 che si arrotonda a € 60.000,00.

**STIMA DELL'IMMOBILE OCCUPATO CON CONTRATTO LOCATIVO OPPONIBILE PER LA BASE D'ASTA GIA' DEDOTTO L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO E DETRATTE LE ULTERIORI SPESE GRAVANTI SOPRA ESPOSTE: € 60.000,00 per arrotondamento;**



Valore quota proprietà,

Valore quota proprietà,

Milano, 28/01/2019

L'esperto  
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 20 Foto

Allegato n. 1 Quesito/Incarico

Allegato n. 2 Visura storica per immobile + Planimetria + Estratto Mappa;

Allegato n. 3 Contratto locazione;

Allegato n. 4 Nuova ispezione con elenchi formalità;

Allegato n. 5 Atti abilitativi edilizi + Certificato Abitabilità;

Allegato n. 6 Rate condominiali insolute;

Allegato n. 7 Titolo di provenienza;

Allegato n. 8 Copia APE;

Allegato n. 9 Istanza di liquidazione;



**ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI**

L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima al creditore procedente, ai debitori esecutati e al custode del bene.

L'esperto  
Arch. Vincenzo Roberto Aprile





FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3





FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6





FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9





FOTO N. 10



FOTO N. 11



FOTO N. 12





FOTO N. 13



FOTO N. 14



FOTO N. 15





FOTO N. 16



FOTO N. 17



FOTO N. 18





FOTO N. 19



FOTO N. 20

