

## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Condominio Fermi 68**

contro: \_\_\_\_\_

creditore intervenuto: \_\_\_\_\_

**N° Gen. Rep. 1230/2015+671/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2018 ore 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

<b>Esperto alla stima:</b>	Ing. Silvia Montinaro
<b>Codice fiscale:</b>	MNTSLV76E66L219X
<b>Partita IVA:</b>	09164890015
<b>Studio in:</b>	Via Privata Galla Placidia n.12 - 20131 Milano
<b>Telefono:</b>	3200921825
<b>Fax:</b>	
<b>Email:</b>	silvia.montinaro@smproject.mi.it
<b>Pec:</b>	silvia.montinaro@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Beni:** Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI) – (Appartamento e box autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 383, subalterno 13

**Categoria:** Box autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 383, subalterno 19

### 2. Stato di possesso

**Beni:** Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI) – (Appartamento e box autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dalla debitrice esecutata con i figli

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Beni:** Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI) – (Appartamento e box autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori iscritti

**Beni:** Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI) – (Appartamento e box autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore iscritto:** Condominio Fermi 68

**Creditore iscritto:** Veneto Banca S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI) – (Appartamento e box autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure penali**

**Beni:** Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI) – (Appartamento e box autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI) – (Appartamento e box autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Beni:** Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI) – (Appartamento e box autorimessa)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 249.000,00

**Prezzo da occupato:** € 186.750,00

**Beni in Vignate (MI)**

**Località/Frazione: Vignate (MI)**

**Via Enrico Fermi n.122/2**

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI)**

**Box autorimessa [C6] sito in Via Enrico Fermi n.122/2 – 20060 Vignate (MI)**

**Quota e tipologia del diritto 1/1 di piena proprietà – 1/1 di piena proprietà**

Cod. Fiscale

Residenza: Via Enrico Fermi n.122/2 – Vignate (MI) dal 01/02/2006

Eventuali comproprietari:

nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

appartamento al piano terreno e primo con annesso giardino e cantina al piano interrato, proprietà 1/1; **foglio 2, particella 383, subalterno 13**, scheda catastale n. -- del 04/04/1984, indirizzo Via Enrico Fermi n.122 interno 2, piano T-1-S1, comune Vignate, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 125 mq escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 686,89.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 19/05/1992 in atti dal 11/06/1993 variazione da progetto finalizzato (n.C00777/1990).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- appartamento al piano terreno e primo con annesso giardino: altra unità immobiliare e cortile comune, cortile comune e altra proprietà immobiliare, cortile comune, parti comuni.
- cantina al piano interrato: altra unità immobiliare, altra proprietà immobiliare e box autorimessa stessa proprietà,, cortile comune, terrapieno.

Box autorimessa al piano interrato:

proprietà 1/1; **foglio 2, particella 383, subalterno 19**, scheda catastale n. -- del 05/07/1984, indirizzo Via Fermi n.122, piano S1, comune Vignate, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 50,20.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 19/05/1992 in atti dal 11/06/1993 variazione da progetto finalizzato (n.C00783/1990).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- box autorimessa piano al piano interrato: altra unità immobiliare, corsello carraio comune, vano scale comune e cortile comune, cantina stessa proprietà.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono situate all'interno dell'Edificio "A" di un complesso condominiale costituito da sette corpi di fabbrica compresi nell'area tra le vie Nenni, Fermi e Strettone

tutti adibiti ad uso residenziale. Vignate comune ove sono situati i beni pignorati fa parte della città metropolitana di Milano; integrato nella conurbazione dell' hinterland milanese è uno dei comuni del territorio della Martesana zona a nord-est del capoluogo dal cui centro dista circa 20 km. Via Enrico Fermi è sita nella zona centrale del territorio comunale di Vignate ed è raggiungibile sia dalle Strade Provinciali Rivoltana (SP14) e Cassanese Moderna (SP103) sia dall' Autostrada TEEM (A58) con gli svincoli di Pozzolo Martesana – Milano e Liscate –Aeroporto Linate. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi delle unità immobiliari; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, ristoranti/bar, Istituto Comprensivo statale con asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo in Via Galvani n.1 a circa 1 km, ufficio postale a circa 1,7 km, supermercato a circa 650 m, agenzia bancaria a circa 800 m, sede del Municipio in Via Roma n.19 a circa 800 m, stazione ferroviaria del Passante Ferroviario di Milano a circa 1 km, distretto socio sanitario di base a circa 6 km nel vicino comune di Melzo.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Cassina de' Pecchi, Liscate, Melzo, Pioltello, Settala.

**Attrazioni paesaggistiche:** Naviglio Martesana.

**Attrazioni storiche:** Non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** linee Z401 "Melzo/Vignate/ Villa Fiorita MM2" a circa 750 m, Z411 "Milano S.Donato M3-Pantigliate-Settala-Melzo FS" a circa 1,5 km. Stazione ferroviaria Vignate servita principalmente dalle linee S5 "Varese-Gallarate-Treviglio" e S6 "Novara-Pioltello-Treviglio" del Passante Ferroviario di Milano e una volta al giorno dai treni regionali di Trenitalia nella tratta Brescia-Sesto San Giovanni al mattino e Milano-Bergamo alla sera.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice con i figli.

Note: in sede di sopralluogo, in data 5 luglio 2018, le unità immobiliari pignorate risultavano utilizzate quale prima abitazione dalla Sig.ra

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome della debitrice esecutata.

### 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 provvedimenti 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 di Bergamo S.p.A. e contro derivante da: atto di mutuo; importo ipoteca: € 432.000,00; importo capitale: € 240.000,00;

atto a firma della Dott.ssa Simona Guerra Notaio in Cinisello Balsamo (MI) in data 19/01/2009 rep. n.14054/7565; iscritta a Milano 2 in data 10/02/2009 ai nn.12675/2602.

- ipoteca giudiziale: a favore di Condominio Fermi 68 e contrc , derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 7.806,59; importo capitale: € 5.751,00; atto a firma dell'Avv. Marco Radina di Vignate (MI) in data 31/03/2014 rep. n.1241; iscritta a Milano 2 in data 11/03/2015 ai nn.21511/3321.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Fermi 68 e contrc , atto a firma Avv. Marco Radina di Vignate (MI) in data 21/04/2015 rep. n.18122; trascritto a Milano 2 in data 10/06/2015 ai nn.54542/36092. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 7.806,56 oltre ulteriori interessi dal 19/02/2015 al saldo effettivo e tutte le altre spese successive occorse e occorrendae.
- Pignoramento a favore di Condominio Fermi 68 e contrc , atto a firma Avv. Marco Radina di Vignate (MI) in data 02/03/2018 rep. n.8268; trascritto a Milano 2 in data 09/04/2018 ai nn.45084/30145. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 7.930,82 oltre ulteriori interessi dal 12/01/2018 al saldo effettivo e tutte le altre spese successive occorse e occorrendae.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei debitori e gravanti sui beni pignorati dal giorno 09/04/2018 (data di trascrizione dell'ultimo pignoramento) al 16/10/2018 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) non risultano nuove formalità.

#### 4.3. Misure Penali

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00 – 1.600,00

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: il debito è pari a € 61.929,00.

Millesimi di proprietà: 8,583/1000,00

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //.

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

Avvertenze ulteriori: NO.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietaria:** , dal 19/01/2009 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Simona Guerra Notaio in Cinisello Balsamo (MI), in data 19/01/2009, rep. n.14053/7564; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10/02/2009 ai nn.12674/6990.

**Titolari/Proprietari:** , dal 09/10/2008 al 19/01/2009 (oggetto la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie, quindi i predetti proprietari

già titolari della proprietà superficiaria **sono divenuti pieni ed esclusivi proprietari degli immobili pignorati**). In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Massimiliano Tornambè Notaio in Cinisello Balsamo (MI), in data 09/10/2008, rep. n.9766/5544; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/10/2008 ai nn.160612/103588 e in data 11/11/2008 ai nn.171036/110431.

**Titolari/Proprietari:** ..... **dal 19/04/2000 al 09/10/2008 (gli immobili pignorati pervennero in proprietà superficiaria)**. In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Alfonso Ajello Notaio in Milano, in data 19/04/2000, rep. n.283187; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn.43140/29447.

**Titolari/Proprietari (anteriormente al ventennio):** ..... **al 21/04/1988 al 19/04/2000**. In forza di atto di assegnazione a rogito del Dott. Tommaso Milone Notaio in Monza, in data 21/04/1988, rep. n.5210/250; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22/04/1988 ai nn.32520/23771.

## 7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

### 7.1. Conformità edilizia:

Numero pratica: pratica edilizia n.858, pratica edilizia n.858/a e successive varianti

Intestazione: ..... COMUNE DI VIGNATE

Tipo di pratica: concessioni edilizie

Per lavori: edili

Oggetto: concessione per edificare n.7 blocchi edilizi ad uso residenziale, commerciale, artigianale

Presentazione in data al n. di prot.: richiesta di concessione di edificare n.858 presentata il 15/03/1982 prot. n.1507, richiesta di variante n.858/a presentata il 31/03/1983 prot. n.2025, richiesta di variante alla pratica edilizia n.858/a presentata il 14/04/1987 prot. n.2960

Rilascio in data : concessione edilizia n.858 rilasciata il 26/07/1982, concessione edilizia n.858/a rilasciata il 16/05/1983, concessione edilizia in variante alla n.858/a rilasciata il 14/06/1987

Abitabilità/Agibilità in data 19/05/1994 al n. di prot. 10702

#### Abitazione di tipo civile [A2] e box autorimessa [C6]

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vignate risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente agli immobili pignorati.

Dal sopralluogo delle unità immobiliari è stato possibile verificare che l'appartamento è conforme a quanto licenziato con le concessioni edilizie n.858 e n.858/a e successive varianti, per quanto concerne la cantina ed il box rispetto a quanto concesso è stata realizzata una porta che mette in comunicazione diretta i due ambienti.

Per legittimare la situazione ai fini comunali andrà presentato idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso e a regolarizzare le unità immobiliari. Gli oneri professionali per la presentazione della pratica comunale sono calcolati in **€ 1.200,00**.

### 7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.20 del 30/06/2008 e revisionato il 01/06/2009
Zona omogenea:	Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art.pr 28
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:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### 7.3. Conformità catastale:

Dal sopralluogo degli immobili è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale dell'appartamento con annessa cantina e del box autorimessa è conforme alle schede catastali depositate presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano ad eccezione della porta realizzata per mettere in comunicazione diretta cantina e box. Tale difformità non prevede l'obbligo di aggiornamento catastale, come previsto dalla Circolare n.2/2010 dell'Agenda delle Territorio al punto 3 lettera e), in quanto non incide sul valore della rendita catastale.

#### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e box autorimessa [C6] di cui al punto A**

Le unità immobiliari sono composte da:

- appartamento composto da due locali e servizi con annessa area adibita a giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre locali oltre servizi al piano primo e cantina al piano interrato;
- box autorimessa al piano interrato.

#### Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto 1/1 di

- 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza: Via Enrico Fermi n.122/2 – Vignate (MI) dal 01/02/2006

Stato Civile:

#### Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **200,20** di cui circa mq **127,50** di appartamento, circa mq **29,70** di giardino, circa mq **23,50** di cantina e circa mq **19,50** di box autorimessa.

E' posto al piano: T-1-S1 (appartamento con annessa cantina) e S1 (box autorimessa).

Il complesso immobiliare è stato costruito nel: 1982.

Ha un'altezza utile interna: appartamento piani terra e primo 2,70 m. circa, cantina e box autorimessa al piano interrato 3,20 m. circa.

L'intero fabbricato è composto da n.3 piani complessivi di cui fuori terra n.2 e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali degli immobili: l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, la cantina e il box autorimessa nonostante la quantità di cose presenti al loro interno sono anche loro in buone condizioni.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

materiale/tipologia: **cemento armato**

condizioni: **non verificate**

Solai

materiale/tipologia: **prefabbricato in laterizio e c.a.**

condizioni: **non verificate**

Strutture verticali

materiale/tipologia: **pilastrini in c.a.**

condizioni: **non verificate**



Muratura esterna	materiale/tipologia: <b>muratura in mattoni, completato da intonaco plastico color verde chiaro</b> condizioni: <b>buone</b>
Balconi	materiale/tipologia: <b>non presente</b> condizioni: <b>//</b>
Manto di copertura	materiale/tipologia: <b>tetto a doppia falda in tegole</b> coibentazione: <b>non verificata esistenza</b> condizioni: <b>non visionato</b>
Cancello pedonale e carraio:	materiale/tipologia: <b>cancello pedonale: non presente; cancello carraio: scorrevole di tipo automatico in ferro a elementi verticali di colore grigio</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone d'ingresso:	materiale/tipologia: <b>non presente</b> condizioni: <b>//</b>
<b><u>Componenti edilizie e costruttive:</u></b>	
Porta d'ingresso	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato color noce</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>ferro color marrone doppio vetro dotati di zanzariere</b> condizioni: <b>buone</b>
Sistemi di protezione/oscuramento esterni	tipologia: <b>tapparelle</b> materiale: <b>PVC colore grigio chiaro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno laccato bianco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>pavimento in legno color noce in tutto l'appartamento ad eccezione della cucina con pavimento in piastrelle in grès porcellanato di colore grigio scuro e dei bagni in piastrelle di ceramica di colori vari</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti interne	materiale: <b>intonaco e tinteggiatura colori vari</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco e tinteggiatura color bianco</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica di vari colori e forme</b> condizioni: <b>buone</b>
<b><u>Impianti:</u></b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>gas metano</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo con caldaia a gas</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>funzionante</b>

Impianti (conformità e certificazioni):Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non fornita
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

Citofonico:

Esiste impianto citofonico	Non presente. Esiste solo classico campanello
Epoca di realizzazione/adequamento	Non fornita
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	Non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	Non fornita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI di tipo a split, ma non funzionante
Esiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI, presenti manichette
Esiste certificato prevenzione incendi	Non fornito in quanto in corso di verifiche esistenza C.P.I. da parte dell'amministratore attuale perché non fornito dalla precedente amministrazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 15% del giardino fino a 25 mq e l'eccedenza viene considerata al 5%, il 25% dei vani accessori non direttamente collegati all'unità principale. Per quanto riguarda il box autorimessa la superficie commerciale è stata calcolata con un coefficiente pari al 50% in quanto non direttamente collegato all'appartamento (unità principale).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Appartamento piani terra e primo con annesso giardino</b>					
Appartamento	127,50	1,00	127,50	Est - Ovest	Buone
Giardino (fino a 25 mq di superficie)	25,00	0,15	3,75	Ovest	Buone
Giardino (eccedenza oltre i 25 mq di superficie)	4,70	0,05	0,24	Ovest	Buone
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	23,50	0,25	5,88	Ovest	Buone
Box autorimessa	19,50	0,50	9,75	Est	Buone
<b>Totale</b>	<b>200,20</b>		<b>147,12</b>		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di stima:

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, l'Esperto stima che per gli immobili oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **1.800,00 euro/mq**.

### 8.2. Fonti di informazione:

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2018),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017)

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] e box autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento P.T. e primo	127,50	€ 1.800,00	€ 229.500,00
Giardino	3,99	€ 1.800,00	€ 7.182,00
Cantina	5,88	€ 1.800,00	€ 10.584,00
Box autorimessa	9,75	€ 1.800,00	€ 17.550,00
Valore a corpo			€ 264.816,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 264.816,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 264.816,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] e box autorimessa [C6]	147,12	€ 264.816,00	€ 264.816,00

**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 disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 13.240,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.233,66
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 1.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile.	

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 249.141,54
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 186.750,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 249.000,00

Milano, 16 ottobre 2018

L'Esperto alla stima

**Ing. Silvia Montinaro**



**Allegati:**

- Allegato 1: Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 05/07/2018
- Allegato 2: Planimetrie di rilievo
- Allegato 3: Documentazione catastale aggiornata e ipotecaria di supporto alla documentazione ipocatastale in atti
- Allegato 4: Verifica esistenza contratti di locazione immobili
- Allegato 5: Copia atto di provenienza
- Allegato 6: Documentazione condominiale
- Allegato 7: Documentazione edilizia
- Allegato 8: Documentazione urbanistica

Allegato 9: Documentazione anagrafica

Allegato 10: Quotazioni immobiliari

Allegato 11: Attestazione invii relazione peritale alla debitrice esecutata, al creditore procedente, al creditore intervenuto e al custode nominato

