

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK SPA (per CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L)**

contro:

N° Gen. Rep. **73/2017**

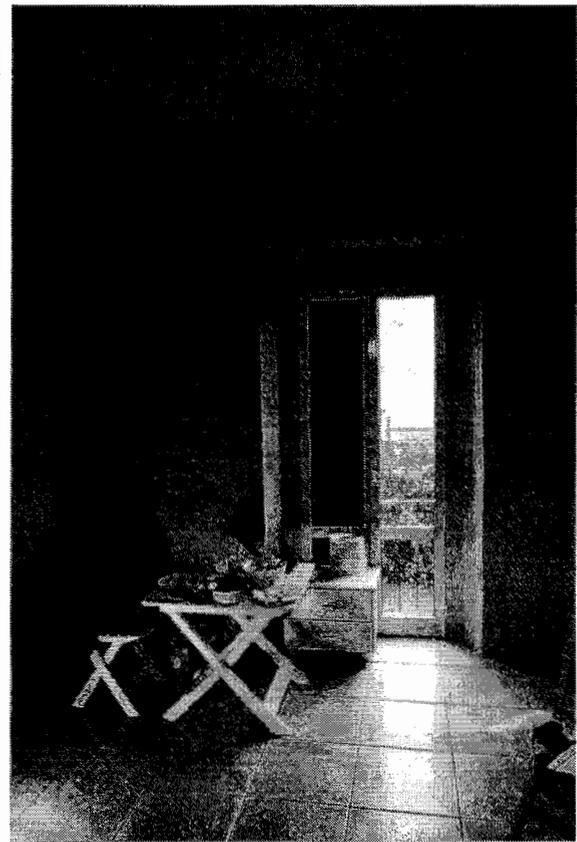
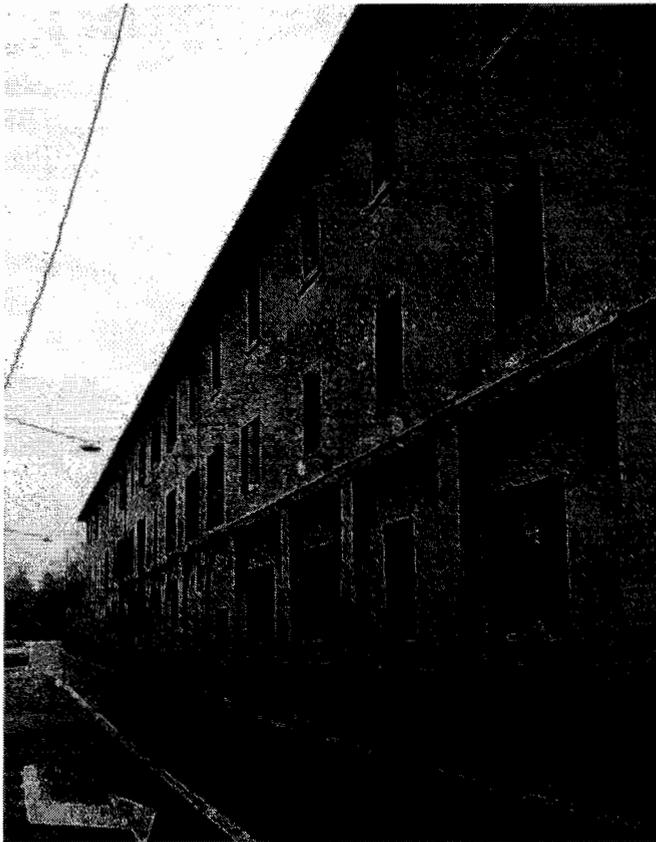
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/03/2019 h. 12,45

Giudice Esecuzioni: **Dr. Giuseppe FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà di appartamento - a Milano Chiaravalle, via San Bernardo n.16/6



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICO

Bene: Via San Bernardo n. 16 - Milano

1. Dati Catastali

Lotto: unico

Corpo: A Categoria: A/5

Dati Catastali:

foglio 641, part. 37, sub 24, piano 1, cat. A5, vani 2, rc 134,28, sup. cat. mq 31

2. Stato di possesso

Occupato da terzi con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

no

4. Creditori Iscritti

Ipotecari

- Unicredit Banca SpA

Pignoramento

- Cordusio RMBS Securitisation srl

5. Comproprietari

nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Lotto: 001 -

Valutazione: € 44.384,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 44.000,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 36.000,00

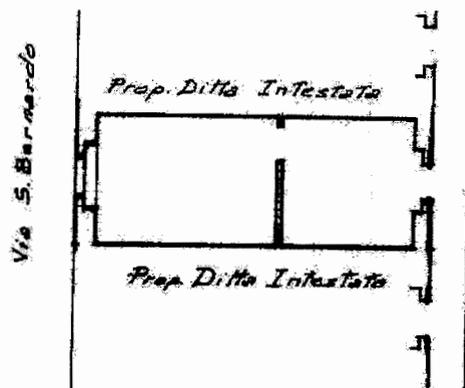
(detratte riduzione del 5%, spese condominiali dell'ultimo biennio calcolate a forfait, regolarizzazioni catastali)



Beni in Milano -
via San Bernardo n. 16/6

Lotto: UNICO

Abitazione di tipo popolare costituita da due ambienti e servizio, al 1° piano senza ascensore



Pianta catastale dell'appartamento (non viene indicato il bagno)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in Via San Bernardo n. 16

1. Quota e tipologia del diritto

Il sottoscritto **Mohamed** nato a Sylhet in BANGLADESH il 01/10/1975, C.F. **NSMFFZ75R01Z249A** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (stato civile riportato come da atto di provenienza)

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

Il sottoscritto **Mohamed** nato in BANGLADESH il 01/10/1975, C.F. **NSMFFZ75R01Z249A**, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio	partic	sub.	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
641	37	24	A/5	2 vani	4	Totale: 31 m ² Totale escluse aree scoperte: 31 m ²	Euro 134,28	19759
Indirizzo: VIA BERNARDO SAN n. 1						Piano 1		

Mappali terreni correlati Foglio 641 - Particella 37

Scheda catastale presentata in data 05/10/1982

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 19,60/1000

Confini

Da nord in senso orario: altra unità immobiliare, ballatoio comune, altra unità immobiliare, via San Bernardo



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con accesso in data 01/02/2019 è stata rilevata una diversa distribuzione interna rispetto alla scheda catastale depositata, più precisamente: nel primo ambiente è stato ricavato un piccolo bagno.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale

Costi: euro 300 oltre iva e accessori, inclusi oneri catastali

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in via San Bernardo a Chiaravalle, storico borgo cresciuto a ridosso dell'abazia di Chiaravalle, immerso nel paesaggio agricolo del parco agricolo sud Milano, al confine sud est di Milano.

Il contesto è grazioso, con carattere rurale e sta vivendo un processo di attenzione con interventi di recupero, iniziative di sensibilizzazione e cura degli spazi ed eventi di promozione e valorizzazione del patrimonio e dell'intero borgo (ad esempio: location del fuori del salone 2018, di bookcity, etc...). Il paesaggio presenta ancora caratteristiche rurali con campi coltivati e fossi irrigui.

Via San Bernardo è l'unica via che attraversa il borgo, il civico 16 in particolare è situato nel tratto aperto verso la campagna che guarda all'abazia.

Caratteristiche zona: residenziale rurale

Caratteristiche zone limitrofe: agricoltura urbana; sport e tempo libero

Importanti centri limitrofi: Santa Giulia, Metanopoli, San Donato, Poasco

Servizi offerti dalla zona: il borgo offre servizi di base quali ufficio postale e negozi di prima necessità

Attrazioni paesaggistiche: parco della Vettabbia; valle dei Monaci; parco agricolo sud Milano;

Attrazioni storiche/artistiche: Abazia di Chiaravalle; cascina Nosedo; sistema delle caschine del parco agricolo sud Milano;

Principali collegamenti pubblici: nel raggio di 150 metri: fermate linee Bus n. 77 Lodi M3 – Poasco; Bus n. 140 San Donato-Rogoredo; a 2 km la stazione ferroviaria e degli autobus di Rogoredo; a 3 Km l'accesso all'autostrada del Sole e alla tangenziale est di Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi con titolo

Note: In data 1 febbraio 2019 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente a persona delegata dal custode nominato. L'immobile risultava occupato dagli affittuari in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato all'UT4 serie 3 n. 5449 in data 04/11/2013, del tipo 4+4 a decorrere dal 01/11/2013, conduttori i sigg. Miah MD Pabel nato in Bangladesh il 07/04/1983 e Rahim Abdur nato in Bangladesh il 01/01/1979, canone annuo euro 3.600,00, rate mensili di euro 300,00. Sono a carico del conduttore le spese condominiali. Nel contratto è indicato correttamente l'indirizzo dell'immobile ma sono sbagliati gli estremi catastali (map. 296 anziché 37). Nella lettera di accompagnamento con la quale l'Agenzia delle Entrate inviava alla sottoscritta copia del contratto si legge "la validità del contratto è fino al 2017 senza possibilità di proroghe" al contrario di quanto indicato nel contratto stesso, l'Agenzia interrogata al riguardo ad oggi non ha inviato risposta.

Si evidenzia inoltre per quanto occorre:

- che l'atto di pignoramento per cui causa è stato trascritto in data successiva alla registrazione del contratto di locazione
- che le spese condominiali ordinarie, nel contratto poste a carico del conduttore, non risultano pagate
- il canone di locazione pattuito dal confronto con le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per il semestre I-2018 è congruo

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, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria;

A favore di UNICREDIT BANCA SpA con sede in Bologna

Contro ~~SPINELLI BONA PASOLI~~

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, dott. DIAFERIA FABIO Repertorio 8296 del 07/05/2003

Importo ipoteca: € 186.000,00 capitale € 93.000,00;

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 08/05/2003 - Registro Particolare 6875 Registro Generale 42322

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

A favore di CORDUSIO RMBS SECURITISATION srl, sede di Verona CF 03991520267 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro ~~ROSSINI BILFARZI~~

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 29/12/2016 rep. 62506

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 18/01/2017 - Registro Particolare 2143 Registro Generale 3245 nota: ai sensi dell'art 561 cpc menzione negativa

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamenti catastali in data 25/08 e 17/12/2018; aggiornamento ipotecario in data 02/02/2019

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Condominio San Bernardo 16/6 CF 95560790156, amministratore dr Alessandro Basile

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Le spese ordinarie annue ammontano a circa € 600, come da documentazione fornita dall'Amministratore "Riparto quote di gestione ordinaria 2018 periodo 01/01/2018 – 31/12/2018".

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo anno di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché



eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta, si detraerà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato approssimativamente sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Dalla documentazione inviata dall'amministratore dello stabile, relativa al rendiconto consuntivo esercizio 2018 Gestione ordinaria dal 01/01/2018 al 31/12/2018 si rileva un totale delle passività di euro 29.252,31. Il condominio è costituito da n. 36 unità immobiliari.

Millesimi di proprietà: per spese generali 21,30/1000, per proprietà 19,60/1000 (vedi "Tabella di riparto preventivo. Esercizio ordinario 2018)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: da interrogazione del Catasto Energetico CEER in data 17/12/2018 per l'immobile non risulta registrato un attestato di prestazione energetica o eguivalente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori

si richiama dall'atto di compravendita:

- il "cortile identificato al NCT di Milano al mappale 38 del foglio 641, risulta gravato da servitù di passaggio a favore dei mappali 55 e 56"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella relazione notarile in atti sono state riscontrate discrepanze, si è quindi proceduto ad integrare la stessa con ulteriori visure ipotecarie onde ricostruire la storia ventennale del bene.

6.1 Attuali Proprietari

~~XXXXXXXXXX~~ nato in BANGLADESH il 01/10/1975 cf. XXXXX

piena proprietà dell'intero
dal 07/05/2003

In forza di compravendita, notaio in Milano Dr. Fabio DIAFERIA, in data 07/05/2003 rep. nn. 8295; trascritto a MILANO 1, in data 08/05/2003, Registro Particolare 29117 Registro Generale 42321 contro ~~XXXXXXXXXX~~ Ahmed Ferri Hassan nato in Egitto il 07/07/1974 cf. XXXXX

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

~~XXXXXXXXXX~~ Marco nato in Egitto il 07/07/1974 cf. XXXXX

dal 29/11/1999 al 07/05/2003

In forza di compravendita, dr. ROBERTO BOSSI, notaio in Milano, in data 29/11/1999 rep. nn. 166333/12617;

trascritto a Milano 1, in data 02/12/1999 - Registro Particolare 41104 Registro Generale 61537 contro ~~XXXXXXXXXX~~ Giacomo nato a SPIGNO MONFERRATO il 13/09/1944 cf. XXXXX

Titolare/Proprietario:

~~XXXXXXXXXX~~ Giacomo nato a SPIGNO MONFERRATO il 13/09/1944 cf. XXXXX

dal 27/07/1999 al 29/11/1999

In forza di compravendita, dr. CAPASSO MICHELE in data 27/07/1999 rep. n.98766;

trascritto a Milano 1, in data 29/07/1999 - Registro Particolare 28828 Registro Generale 42877 contro ~~XXXXXXXXXX~~ Rosanna, nata a Milano il 20/05/1941

Titolare/Proprietario:

~~XXXXXXXXXX~~ Rosanna, nata a Milano il 20/05/1941 cf. XXXXX

dal 10/03/1987 al 27/07/1999



In forza di compravendita, dr. CAPASSO MICHELE in data 10/03/1987 rep. n.44217;
trascritto a Milano 1, in data 26/03/1987 - Registro Particolare 11877 Registro Generale 16703

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 15/10/2018 n. progr. 36887/2018 veniva protocollata la richiesta di accesso atti edilizi presso l'ufficio preposto del Comune di via Bernina con cui si chiedeva di visionare gli atti di fabbrica e eventuali modifiche negli anni 2003-2013. Ad oggi alla domanda non è stato dato alcun riscontro.

Si evidenzia che l'edificio costituisce una parte del borgo rurale probabilmente di impianto tardo ottocentesco, sorto a ridosso della abazia di Chiaravalle e che è presente nell'attuale consistenza planimetrica già nella mappa storica di Milano del 1930.

Si osserva inoltre che nell'atto di compravendita del 2003 non è indicato il bagno, lo stesso non è presente nemmeno nella scheda catastale. Dall'esame online delle pratiche edilizie presentate a partire dal 2003 si rileva che con pratica n. 1473/2011 è stata presentata una comunicazione inizio attività edilizia libera di cui al prot. n. 941047/2010 del 03/02/2011 con oggetto "Adeguamento igienico sanitario dell'unità immobiliare con costruzione di nuovo bagno", online non sono reperibili altri dati, non è quindi possibile sapere se è o meno relativa all'unità immobiliare per cui causa.

7.1 Conformità edilizia:

Difformità:

- a) Secondo normativa vigente il locale wc e la cucina devono essere separati da due serramenti, in fatto è stata rilevata la sola porta del bagno, va quindi realizzato un disimpegno tra la cucina e il bagno
- b) Il bagno non è presente nella scheda catastale, però non è stato possibile consultare la documentazione edilizia depositata

Regolarizzabili: SI

Regolarizzazioni:

- a) realizzazione del disimpegno (è sufficiente realizzare due spalle di muro e la porta)
- b) presentazione di pratica edilizia in sanatoria per l'ampliamento del bagno, se non già presentata

Costi di regolarizzazione:

- a) si ipotizza un costo di € 500
- b) costi indicativi preventivati € 1.500,00, comprensivi di incarico professionale ad un tecnico abilitato e oneri edilizi

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano del Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (e SMel. Ultima modifica delibera CC n 10, del 13 marzo 2017)
Zona omogenea:	ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II) Tessuti urbano compatti a cortina
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.2 a "Tessuti urbano compatti a cortina"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Descrizione: di cui al corpo A)
 Abitazione di tipo popolare [A5]

Unità immobiliare urbana ad uso abitazione in fabbricato di tipo popolare con distribuzione a ballatoio, posta al piano 1° e composta da due locali e servizio igienico.

L'appartamento oggetto di perizia fa parte di un fabbricato in regime condominiale, allineato lungo una porzione della via San Bernardo e con ingresso identificato al civico 16/6. Lo stabile è alto 3 piani fuori terra, con copertura a falda, murature in mattoni, facciata intonacata di colore giallo e finestre oscurate da persiane in legno di colore marrone.

Si accede da via San Bernardo tramite un androne chiuso con un portoncino o dal cortile delimitato da un cancello con accesso carrabile.

Sull'androne e sul cortile affacciano due rampe di scale condominiali che immettono sui ballatoi esterni di distribuzione alle singole unità immobiliari. Dai ballatoi si accede anche ai corpi di fabbrica dei bagni comuni, apparentemente non più utilizzati.

Non sono presenti ascensore e portineria. E' presente un impianto citofonico.

E' presente un cortile comune con accesso carrabile, non sono presenti posti auto.

L'unità immobiliare pignorata è identificata con il n. int. 20 ed è situata al 1° piano, ha una superficie commerciale di 31 mq. ca. con doppia esposizione (sud-est e nord-ovest), suddivisa in due vani più bagno cieco. Si accede dal ballatoio direttamente al primo vano, originariamente un'unica stanza nella quale sono stati ricavati la cucina ed il bagno. Da qui si passa al secondo vano di circa 11 mq., illuminato da una finestra con vista verso l'Abbazia di Chiaravalle. La finestra ha serramento in alluminio con doppi vetri e scuri a battente in legno.

L'appartamento è collegato alla rete idrica ed elettrica ed è termo-autonomo. L'impianto di riscaldamento è predisposto con caloriferi in tutti gli ambienti, non è però presente la caldaia. Una caldaietta per la produzione dell'acqua calda è presente nella cucina.

Il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica (stanze e bagno). Le porte interne sono prive di copritelai. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore rosa. Gli impianti idraulico e elettrico sono parzialmente sottotraccia.

1. Quota e tipologia del diritto

শ্রীমান Md Afzal হোসেন বাসিন্দা বাংলাদেশ " 01/10/1975. ~~OF HIS OWN FREE WILL~~, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (stato civile riportato come da atto di provenienza)

Superficie complessiva lorda di circa mq 31

E' posto al piano: primo (secondo fuori terra)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Il condominio si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

L'appartamento va ristrutturato.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Riscaldamento: Esiste solo parzialmente l'impianto termoidraulico (non è installata la caldaietta).

Ascensori: non presenti

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138



La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-	31,00	100%	31,00
totale	31		31

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA (il bollettino non riporta la zona di Chiaravalle, è stata quindi acquisita la valutazione della zona confinante)

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500

Valore di mercato max (€/mq): 1.650

Criteria estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)

Camera di Commercio

Periodo: 2-2017

Zona: Est-Decentramento, Santa Giulia - Rogoredo

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Appartamenti vecchi / da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 1.350

Valore di mercato max (€/mq): 1.800

Criteria estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo rilevazione: febbraio 2018

Zona: Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico da ristrutturare

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 998

Valore di mercato max (€/mq): 1.135

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 10/02/2018

Fonte di informazione: https://www.annunci-casa.com/immobili/Scheda_Immobilie.aspx?url_rewrite=vendita-appartamento-milano-rogoredo-8279488&trv_cid=233e8681296ea72c29004d1bd6b66de0fbd38017&utm_source=trovit&utm_medium=cpc_free&utm_campaign=free

Descrizione: appartamento in vendita a milano rogoredo via San Bernardo 1 locale 30 mq 1 bagno. Vicinanze abbazia di chiaravalle, al primo piano di uno stabile vecchia milano ottimo monolocale con bagno, ristrutturato e arredato completamente

Indirizzo: via San Bernardo

Osservazioni: per rendere comparabili i due immobili si considera un ribasso in fase di contrattazione del 5-10%, un



costo di ristrutturazione ipotizzato di €12.000 e quindi un prezzo equivalente a corpo per l'immobile oggetto di relazione di €52.000 e di €/mq 1.727
 Superfici principali e secondarie: 30
 Prezzo/Prezzo richiesto: 69.000
 pari a 2.300,00 Euro/mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:

8.3.1 Confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2018 forniscono un valore medio di riferimento per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione nella zona di €/mq 1.575; la Camera di Commercio (FIMAA) rileva per immobili da ristrutturare un valore medio sempre di €/mq 1.575. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene e dei beni offerti attualmente sul mercato, si ritiene di potere confermare la valutazione media espressa dai bollettini e quindi la valutazione di €/mq 1.575.

A. Abitazione di tipo ultrapolare [A5]

€/mq Valutazione media dei bollettini per abitazioni economiche	Superficie commerciale mq	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.575,00	31	€ 48.825,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 48.825,00
Valore corpo	€ 48.825,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 48.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 48.825,00

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 disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.441,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5.a Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.384,00
 Arrotondato € 44.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 44.000,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 36.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FI-MAA), del sito "borsinoimmobiliare"
- F. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- G. Documentazione condominiale
- H. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 11 pagine più allegati.

Data
17-02-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

