

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

e

N. Gen. Rep. 1411/2017

Giudice: **Dott.ssa Caterina Trentini**

Custode Giudiziario: **avv. Sorge Manuela Iolanda Concetta**

INDICE:

1	INDICE SINTETICO	2
2	LOTTO 001	3
	IMMOBILE A	3
3	DESCRIZIONE SOMMARIA	3
4	STATO DI POSSESSO	3
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
7	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	5
8	PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':	5
9	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
10	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	13
11	ALLEGATI LOTTO 001 – VIA ROMA	16
12	ALLEGATI LOTTO 002 – VIA MAGENTA	16
13	ALLEGATI COMUNI A ENTRAMBI I LOTTI	16

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano -Via Monte Rosa .n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it – PEC: reyneri.13960@oamilano.it



1 INDICE SINTETICO

LOTTO 1	Appartamento
Indirizzo e piano	BOLLATE VIA ROMA, 4 Piano 1
Categoria	A/4 Abitazioni di tipo popolare
Dati catastali	Foglio 41, part. 255, sub 704
Diritto e quota	piena proprietà 1/1
Stato di possesso	libero
Conformità edilizia	conforme
Conformità catastale	conforme
Superficie commerciale lorda	33,50 mq

Prezzo di vendita

Nello stato di "libero"	52.800,00 €
Nello stato di "occupato"	36.900,00 €

LOTTO 2	Appartamento
Indirizzo e piano	BOLLATE VIA MAGENTA, 20 Piano 1
Categoria	A/4 Abitazioni di tipo popolare
Dati catastali	Foglio 40, part. 187, sub 10
Diritto e quota	piena proprietà 1/1
Stato di possesso	libero
Conformità edilizia	non conforme
Conformità catastale	non conforme
Superficie commerciale lorda	72,00 mq

Prezzo di vendita

Nello stato di "libero"	108.000,00 €
Nello stato di "occupato"	75.600,00 €



2 LOTTO 001

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Bollate (Mi) via Roma, 4.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento ad uso abitazione posto in piano primo composto da un locale, cucina e servizio igienico.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà $\frac{1}{2}$ di

Proprietà $\frac{1}{2}$ di

Usufrutto 1/1 di

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà $\frac{1}{2}$

Proprietà $\frac{1}{2}$

Usufrutto 1/1

descrizione:

Foglio 41; particella 255; sub. 704; Categoria A/4; Cl. 5; Vani 5,5, rendita € 167, 85.

Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

Altra UIU; P.zza San Francesco; altra UIU; cortile comune.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Bollate, via Roma, 4.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento ad uso abitazione posto in piano primo composto da un locale, cucina e servizio igienico.

Caratteristiche zona:	Zona centrale prevalentemente residenziale e commerciale.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti.
Collegamenti pubblici (Km):	A 500 m fermata Bollate Centro, linea suburbana S3.

4 STATO DI POSSESSO

- 4.1 L'immobile è occupato dalla signora _____ e ha un contratto di locazione stipulato il 10/01/2018 e registrato il 26/01/2018



presso UT di Saronno. Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione del Custode.

In ogni caso il contratto esposto è successivo alla procedura e quindi non dovrebbe essere opponibile.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 23.2.2011 – Registro Particolare 4304 Registro Generale 20933 – Pubblico ufficiale QUAGGIA LUCIANO Repertorio 227448/42449 del 26.01.2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 20.9.2011 – Registro Particolare 23120 Registro Generale 108441 – Pubblico ufficiale QUAGGIA LUCIANO Repertorio 227448/42449 del 26.1.2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 05/07/2017 - Registro Particolare 53088 Registro Generale 82386 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21666 del 03/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna



6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un condominio.

6.1 Spese condominiali scadute:

— Nessuna rilevata

6.2 **Cause in corso a conoscenza dello scrivente:** nessuna

6.3 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente:** nessuno

6.4 **Misure Penali:** Nessuna

6.5 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

6.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati

6.7 **Attestazione Prestazione Energetica:**

Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.

6.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari :

7.2 Quota $\frac{1}{2}$ nuda proprietà

quota $\frac{1}{2}$ nuda proprietà

cf.

~ , in forza di atto notaio Quaggia Luciano rep. 227447/42448 del 26.1.2011 trascritto il 23.2.2011 reg. part. 12408 reg. gen. 20932

7.3 Precedenti proprietari (nel ventennio):

~ in forza di notaio Gasparro Francesca del 19.11.1998 rep. 1563 trascritto il 15.12.1998 ai nn. 101497/72709

e

~ , ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni in forza di atto antecedente al ventennio.

8 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1967. Successivamente è stata presentata DIA prot. n. 61091 del 09/12/1998 per "modifiche interne ed ampliamento finestra".

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

8.1 Giudizio di conformità edilizia e catastale

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme sia dal punto di vista edilizio sia catastale.



9 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si accede all'unità immobiliare attraverso un cortile interno. L'appartamento ha doppio affaccio sul ballatoio, ove si trova la porta di accesso e una finestra della cucina e su Piazza San Francesco ove affacciano bagno e camera.

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	non conosciute
Strutture verticali:	Probabilmente muratura portante
Strutture orizzontali:	non conosciute.
Facciate:	Rivestimento in intonaco
Copertura:	Non conosciuto.
Portineria/androne:	non presente.
Deposito rifiuti:	non presente
Locale caldaia:	non presente.
Scale:	Pietra
Ascensore:	non presente
Ingresso	Da strada tramite cortile interno chiuso da cancello.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Non condominio. Spazi condivisi con altri proprietari (casa di corte)
Impianto elettrico	Presente.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Alluminio, vetrazione doppia. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Tapparelle. Condizioni: buone.
Plafoni:	Tinteggiati. Condizioni: buone.
Pareti:	Intonacate tinteggiate. Stato: buone.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti:	Ceramica
Porta di ingresso	Porta non blindata.



Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione non presente
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Presente.
Impianto idrico	Presente. Certificazioni: non presente
Acqua calda sanitaria	Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente
Impianto termico	Autonomo a gas. Certificazioni: non presente
Condizionamento	Presente. Certificazioni: non presente

Appartamento:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	33,50	1,00	33,50	Doppio riscontro E e O	Normale
totale	33,50 mq		33,50 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.



10 LOTTO 002

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Bollate (Mi) via Magenta, 20.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento ad uso abitazione posto in piano primo composto da tre locali e servizi.

Si rileva che nell'atto di proprietà, nel pignoramento e nei dati catastali l'immobile risulta al numero civico 10, mentre esso è al 20, come correttamente riportato negli atti di precetto e nella planimetria catastale.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà $\frac{1}{2}$ di

Proprietà $\frac{1}{2}$ di

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà $\frac{1}{2}$

Proprietà $\frac{1}{2}$

descrizione:

Foglio 40; particella 187; sub. 10; Categoria A/4; Cl. 4; Vani 5,5; rendita € 312,46.

Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (ballatoio); altra UIU con sbalzi; vuoto su Vicolo Doniselli; altra UIU con sbalzi aggettanti; parti comuni (ballatoio).

11 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Bollate, via Magenta 20.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento ad uso abitazione posto in piano primo composta da tre locali e servizi.

Caratteristiche zona:	Zona centrale prevalentemente residenziale e commerciale.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti.
Collegamenti pubblici (Km):	A 500 m fermata Bollate Centro, linea suburbana S3.



12 STATO DI POSSESSO

12.1 L'immobile è occupato dagli esecutati. Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione del Custode.

Da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano presenti contratti di locazione registrati.

13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

13.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

13.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 6785 Registro Generale 31119 Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio 15421/8562 del 23/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 14/09/2010 - Registro Particolare 26819 Registro Generale 114092 Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio 15421/8562 del 23/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 05/07/2017 - Registro Particolare 53088 Registro Generale 82386 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21666 del 03/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna



14 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un condominio.

14.1 Spese condominiali scadute:

— Nessuna rilevata

14.2 **Cause in corso a conoscenza dello scrivente:** nessuna

14.3 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente:** nessuno

14.4 **Misure Penali:** Nessuna

14.5 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

14.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati

14.7 **Attestazione Prestazione Energetica:**

Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.

14.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

15 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

15.1 **Attuali proprietari :**

15.2 Proprietà $\frac{1}{2}$

in forza di atto notaio Simona Guerra rep. 15420/8561 del 23.2.2010 trascritto negli uffici di Milano 2 il 12.3.2010 reg. part. 18832 reg. gen. 31118

15.3 **Precedenti proprietari (nel ventennio):**

cf. per $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza di Successione deceduta in data
e per $\frac{1}{3}$ ciascuno in forza di Successione deceduto in data
proprietà intera in forza di atto antecedente al ventennio.

16 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1967. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria il 29/08/1997 n. 2296 per "ristrutturazione appartamento e costruzione tettoia". La tettoia riguarda altro immobile, non oggetto della presente perizia.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

16.1 **Giudizio di conformità edilizia e catastale**

La distribuzione interna dell'appartamento è difforme dagli ultimi atti autorizzativi.



Le trasformazioni effettuate sono tutte sanabili tramite presentazione di CILA con pagamento di sanzione, tranne la creazione di piccolo corridoio di distribuzione in corrispondenza della camera, di larghezza inferiore ai minimi regolamentari. Il corridoio permette la creazione di cabina armadio in camera che andrà demolita.

Conformità edilizia:

L'immobile non è conforme.

Conformità catastale:

Per le motivazioni già espresse l'immobile **l'immobile non è conforme catastalmente.**

Si rileva inoltre che risulta catastalmente al numero civico 10, mentre esso è al numero 20, come correttamente riportato sulla scheda catastale. Tale informazione sarà da rettificare insieme alla scheda catastale.

Costi per sanatoria

Sarà da demolire la cabina armadio in camera da letto e presentare pratica edilizia per opere interne a parziale sanatoria (CILA). Successivamente sarà da presentarsi nuovo accatastamento e classamento.

I costi indicativi per tali interventi si stimano in complessivi 5.500,00 € (sanzione amministrativa 1.000 €; demolizione parete e ripristini 2.500 €; redazione e presentazione pratica edilizia 1.500 €; nuovo accatastamento 500 €).

17 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si accede all'unità immobiliare attraverso un cortile interno. L'appartamento ha doppio affaccio sul ballatoio, ove si trova la porta di accesso, la finestra della cucina e del soggiorno e su vicolo Doniselli ove affacciano le due camere.

Una delle due camere è dotata di cabina armadio che però, come evidenziato nel commento riguardo alla regolarità edilizia, forma un corridoio non conforme e pertanto sarà da demolirsi (o, al limite, da ridursi).

Gli interni sono stati recentemente rinnovati anche se in alcuni punti non perfettamente rifiniti.

Si segnala che sono presenti radiatori ma, a detta dei proprietari, non sono più collegati con caldaia perché il riscaldamento è garantito da pompa di calore.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	non conosciute
Strutture verticali:agni	Verosimilmente in muratura portante



Strutture orizzontali:	non conosciute.
Facciate:	Intonaco verniciato
Copertura:	Non conosciuto.
Portineria/androne:	Non presente.
Deposito rifiuti:	In cortile
Locale caldaia:	non presente.
Scale:	Pietra
Ascensore:	non presente
Ingresso	Da strada tramite cortile interno chiuso da cancello.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Non condominio. Spazi condivisi con altri proprietari (casa di corte).
Impianto elettrico	Presente.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Legno, vetrazione doppia. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Persiane. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Tinteggiati. Condizioni: ottime.
Pareti:	Intonacate tinteggiate. Stato: ottimo.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Parquet
Porta di ingresso	Porta blindata con protezione della serratura antitrapano.
Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione presente
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Presente.
Impianto idrico	Presente. Certificazioni: non presente



Acqua calda sanitaria	Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente
Impianto termico	Centralizzato.
Condizionamento	Presente.

Appartamento:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	163,00	1,00	163,00	Triplo riscontro	Ottimo
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	15,00	0,30	4,50	Doppio riscontro	Ottimo
Cantina/soffitta non comunicante	6,00	0,25	1,50	non finestrato	Normale
totale	184,00		169,00 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

18 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

18.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.



18.2 Fonti di informazioni**OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.**

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BOLLATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1700
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	1900

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Intermedio	0,50
Taglio superficie (Ks)	70 < 120 mq	0,50
K = (Ks + 3 * Kp)/4		0,50

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max-Val OMImin)*K **€ 1.475,00**

TEMA spa (ex OSMI) Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Comune » Bollate » Compravendita » 1° semestre 2017 » Centro

Tipo immobile	Minimo	Massimo
Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.600	1.700
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.100	1.200

Valore più probabile di mercato

	Valore	Coefficiente
Piano	Primo senza ascensore	1,00
Stabile	Popolare	0,20
Taglio superficie	< 45 mq	1,00
Stato manutentivo	Normale	0,50
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Scadente	0,70
Condizioni al contorno (quartiere)	Popolare	0,20
Coefficiente		0,64

Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C **€ 1.664,00**

Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008;



per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.660,00 al mq. Tale valore viene preso come riferimento per entrambe le unità immobiliari.**

18.3 Valutazioni corpi

Lotto	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Residenza	33,50	€ 55.610,00	€ 55.610,00
002	Residenza	72,00	€ 119.520,00	€ 119.520,00
totale				€ 119.520,00

18.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto	001		
a	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	2.780,50
totale riduzioni		-€	2.780,50
Lotto	002		
a	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	5.976,00
b	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€	5.500,00
totale riduzioni		-€	11.476,00

18.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Le dimensioni degli appartamenti e la loro distribuzione non ne consentono la divisione.



18.6 Prezzo base d'asta del lotto

Vendita dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

Lotto	Immobile	Valore netto stimato	Valore arrotondato
001	Residenza	€ 52.829,50	€ 52.800,00
002	Residenza	€ 108.044,00	€ 108.000,00
	totale	€ 160.873,50	€ 160.800,00

Ai fini della procedura, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti **occupata** il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero.

Lotto	Immobile occupato	Valore netto stimato	Valore arrotondato
001	Residenza	€ 36.980,65	€ 36.900,00
002	Residenza	€ 75.630,80	€ 75.600,00
	totale	€ 112.611,45	€ 112.600,00

19 Allegati Lotto 001 – via Roma

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale appartamento
- D. Visura catastale
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Estratto atti di fabbrica

20 Allegati Lotto 002 – via Magenta

- G. Fotografie dello stato di fatto
- H. Rogito
- I. Scheda catastale appartamento
- J. Visura catastale
- K. Ispezioni ipotecarie
- L. Estratto atti di fabbrica

21 Allegati comuni a entrambi i lotti

- M. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA
- N. Verifica contratti di locazione
- O. Ricevuta invio perizia alle parti

28/08/2018 Milano
Arch. Federico Reyneri

