

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **1687/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-10-2018 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Partita IVA: 13016330154 - Duepi Perizie e Progetti
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Mariotto Albertinelli n. 9 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 301, particella 51, subalterno 54

2. Stato di possesso

Bene: via Mariotto Albertinelli n. 9 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Stato occupativo: libero.

Sono presenti i mobili ("res derelictae")

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Mariotto Albertinelli n. 9 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Mariotto Albertinelli n. 9 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: -

5. Comproprietari

Bene: via Mariotto Albertinelli n. 9 - Milano (Milano) - 20148

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Mariotto Albertinelli n. 9 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Mariotto Albertinelli n. 9 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via Mariotto Albertinelli n. 9 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 106.000,00
Prezzo da occupato: € 106.000,00

Bene in **Milano**

-
via Mariotto Albertinelli n. 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Mariotto Albertinelli n. 9

Quota e tipologia del diritto

- 1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: via Mariotto Albertinelli n. 9- Stato Civile:

- Ulteriori informazioni sul debitore: E' stato rilasciato dal Comune di Milano in data 28/06/2018 il Certificato Contestuale in cui si certifica che il sig. n

è residente in Milano via Albertinelli Mariotto n. 9 e la sua famiglia anagrafica è composta dall

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1)

PRO-

RIETÀ PER 1/1; **foglio 301, particella 51, subalterno 54**, indirizzo via MARIOTTO ALBERTINELLI n. 9, piano T-S1, comune MILANO, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, superficie: 73 mq. Totale escluse aree scoperte: 72 mq, rendita catastale € 426,08

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà: 11,65

Confini: DELL'APPARTAMENTO: da Nord in senso orario ed in linea di contorno: unità di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale comuni, cortile comune, altra unità di proprietà di terzi e viale Mar Jonio a chiusura.

Confini: DELLA CANTINA: da Nord in senso orario ed in linea di contorno: corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi, cortile comune, vano scale comuni, corridoio comune di accesso, altra cantina di proprietà di terzi a chiusura.

Conformità catastale: SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Regolarizzabili mediante -

Oneri Totali: -

Note: -

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è posto all'interno di un complesso residenziale che ha destinazione abitativa con negozi al piano terra ubicato nella zona periferica di decentramento n. 7 posta ad ovest del centro di Milano in adiacenza a piazzale Segesta e poco distante da piazzale Brescia e piazzale F.lli Zavattari (zona S. Siro). La zona è accessibile dai diversi quartieri di Milano essendo ubicata favorevolmente in prossimità della 2^a circoscrizione ed è raggiungibile da piazzale Zavattari poiché imboccando via Monreale si perviene in piazzale Segesta di cui via Albertinelli è una trasversale. Inoltre si può giungere in via Albertinelli da piazzale Brescia imboccando via Dolci che si innesta in via Albertinelli. Dalla zona inoltre percorrendo via Monreale e proseguendo verso ovest per via Stratico, via Dei Rospigliosi, via Dessiè, via Harar si interseca via Novara che permette di raggiungere i quartieri di Figino e Quinto Romano posti all'estrema periferia ovest di Milano ed i Comuni di Settimo Milanese e Cornaredo. Dalla zona è facilmente accessibile l'ippodromo di San Siro, il nuovo trottoio e lo stadio Meazza percorrendo via Federico Caprilli dopo avere raggiunto Piazzale Lotto distante circa 1 km dal complesso. Dalla zona, fruendo di mezzi motorizzati è possibile raggiungere zone semicentrali del tessuto urbano del Comune ed in particolare percorrendo via Tempesta e deviando per via Monte Rosa si giunge in piazza Amendola posizionata in zona semicentrale del nucleo urbano del Comune. La zona è ben servita dalla linea filoviaria n. 16 che, partendo dal capolinea di piazzale Segesta da cui è possibile fruire della linea della metropolitana M5, transita in corso di porta Romana e piazza Missori (in adiacenza alle stazioni della linea MM3) e prosegue per piazza Duomo e piazza Cordusio (da cui è possibile fruire della linea M1). La zona è servita inoltre dalla linea del bus N. 98 che da piazzale Famagosta giunge nella vicina piazzale Segesta per terminare la corsa in piazzale Lotto. La zona è dotata dei principali servizi necessari per la vivibilità in quanto sono presenti filiali di primari istituti bancari, negozi di diversa tipologia commerciale, del supermercato della catena commerciale Esselunga di via Morgantini, di piccoli supermercati delle catene commerciali Simply Market e Diperdi, di strutture scolastiche dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado, dell'ufficio postale di piazzale Velazquez, delle farmacie comunali N. 74 di piazza Falterona e N. 70 di piazzale Zavattari e di farmacie private. La zona si avvale della struttura sanitaria costituita dall'Ospedale Auxologico San Luca di piazzale Brescia dotato di ambulatori polispecialistici, per punti prelievi fruibili sia privatamente che del S.S.N. e come luogo di degenza. Dalla zona sono agevolmente accessibili le importanti strutture sportive costituite dall'ippodromo di San Siro, del nuovo trottoio e dello Stadio Meazza distanti dal complesso edificato circa 1 km. Il contesto urbanistico della zona è caratterizzato da una serie di fabbricati prevalentemente di tipologia residenziale economica e/o popolare, uno di fianco all'altro, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive. L'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili alla vita della comunità. La zona è dotata di sufficienti spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti. Si accede al complesso condominiale dal civico 9 di via Mariotto Albertinelli e dopo aver superato il cancello di accesso del fabbricato, accanto al quale sono posti i citofoni condominiali, si prosegue per un vialetto pedonale pavimentato che lambisce degli spazi a verde e alberati e si giunge al portone di accesso della scala F accanto al quale sono posti ulteriori citofoni delle unità della stessa scala. Superato il portone di accesso e percorse le scale comuni condominiali si giunge al pianerottolo del piano rialzato dove a sinistra è posta la porta di accesso all'unità. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 68,5 mq oltre a 3 mq di balcone e 10,5 di cantina.

Caratteristiche zona: semiperiferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato della catena commerciale Esselunga di via Morgantini, punti commerciali Simply Market e Diperdi, negozi di diversa tipologia merceologica (buona), Ufficio Postale (buona), Farmacie Comunali e farmacia privata (buona), Filiali bancarie (Intesa SanPaolo, Credit Agricole, Banca del Monte dei Paschi di Siena, (buona), Strutture scolastiche dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado (buona), Strutture ospedaliere (Clinica San Luca di piazzale Brescia) e strutture sportive (ippodromo di San Siro, il nuovo trottatoio e lo stadio Meazza)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno.

Attrazioni storiche: Nessuno.

Principali collegamenti pubblici: linea del tram N. 16, linea del bus n. 98, linea della Metropolitana (M5).

3. STATO DI POSSESSO:

Stato occupativo: libero.

Sono presenti mobili ("res derelictae")

Ulteriori informazioni sul debitore: E' stato rilasciato dal Comune di Milano in data 28-06-2018 il Certificato Contestuale in cui si certifica che il sig. _____ è residente in Milano via Albertinelli Mariotto n. 9 e la sua famiglia anagrafica è composta da _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di Banca Woolwich S.P.A. contro
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 280.000,00;
Importo capitale: € 140.000,00; Rogito: dott. _____
Iscritta a MILANO 1 in data _____.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Mercurio Mortgage Finance S.R.L. contro _____ ;
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a MILANO 1 in data _____

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.150 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:
€ 33.900,00

Nota bene: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, dott. Ajello (Studio ZERODUE – Amministrazione Stabili Milano S.A.S.), alla data del 29 giugno 2018 si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolute dell'anno in corso (esercizio 2018) sono pari ad € **747,31 alla data del 29-06-2018** come precisato dall'Amministratore, le spese di gestione ordinarie insolute dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 2017) sono pari ad € **1.161,08**; **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 1908,39**. Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 8.418,87 al 29/06/2018.

Le spese straordinarie deliberate ed insolute relative agli anni precedenti relativa all'unità staggita sono pari a 0 €.

Spese ordinarie annue di gestione del riscaldamento dell'immobile da parte di A.L.E.R.: 900,00 € circa

Nota bene: Dalla dichiarazione pervenutami in data 27/07/2018 dall' avv. Cristiana Colletti relativamente alle spese complessive insolute di riscaldamento e spese di amministrazione da parte di A.L.E.R. - Milano comprensive anche degli anni precedenti all'ultimo biennio insolute sono pari a € 7.581,01. Le spese a preventivo dell'anno 2016 sono pari a € 888,96; le spese a preventivo dell'anno 2017 sono pari a € 944,28. **LA SOMMA DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO CONDOMINIALE INSOLUTE GESTITO DA A.L.E.R. DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 1.833,24.**

Millesimi di proprietà: 11,65.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. L'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché per raggiungere il pianerottolo di accesso all'unità, posto al piano rialzato, è necessario salire numero 6 gradini della scala comune che è sprovvista di servo scala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1000/1000 – in forza di atto di compravendita a rogito: dott.
dal

pro quota di
ai nn.
ai

Titolare/Proprietario:

(attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita, a rogito: dott.
in data trascritto a: MILANO 1 in data

ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Il fabbricato è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

Numero pratica: ATTI N. -
Intestazione: ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - MILANO
Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE PER OPERE EDILIZIE
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE
Rilascio: 19-11-1938

Numero pratica: LICENZA N. ATTI N.
Intestazione: ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - MILANO
Tipo pratica: LICENZA DI OCCUPAZIONE
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE
Rilascio: 26 -10-1946

7. *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

E' stata riscontrata la seguente irregolarità: dall'esame delle pratiche edilizie visionate presso l' Archivio di via Gregorovius relativa all'ampia area di cantina posta al piano seminterrato del fabbricato, da cui sono stati ricavati catastralmente i vani di cantina, non è stata reperita alcuna pratica edilizia inerente il frazionamento edilizio ed urbanistico dello stesso piano cantinato. Le tavole di progetto dell'intero fabbricato dell'originaria Licenza Edilizia evidenziano che il piano cantinato, posto al piano seminterrato, è rappresentato da un ampio spazio senza alcun divisorio che individui i vani di cantina. Ho richiesto all' Ufficio Tecnico dell'A.L.E.R. di conoscere ed eventualmente fornirmi se fosse stata mai presentata una pratica edilizia relativa a tale frazionamento. A tutt'oggi non ho avuto alcuna risposta dallo stesso Ufficio Tecnico dello stesso Ente.

E' opportuno, pertanto, che il Condominio, e per esso il suo rappresentante legale ovvero l'Amministratore, si faccia carico di presentare la pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare urbanisticamente i vani di cantina di pertinenza delle singole unità immobiliari.

Note sulla conformità edilizia: le planimetrie delle tavole di progetto non sono conformi allo stato dei luoghi (vedi sopra quanto meglio dettagliato)

Regolarizzabili mediante:

1) **regolarizzazione edilizia dei vani di cantina al piano seminterrato** (pratica a carico di tutti i Condomini dello stabile) per un presunto costo ripartito e riferito all'unità staggita di € 500,00, comprensivo della sanzione e dei costi professionali del tecnico firmatario della pratica.

Oneri Totali: **€ 500,00.**

7. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	22-05-2012
Zona omogenea:	La zona ricade nel Vigente PGT in zona NAF (tipologia di intervento TITOLO II – CAPO I)- Nuclei di antica formazione, la cui tipologia di intervento e' normato dall'art. 13.2.d
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si conferma l'esistente
Rapporto di copertura:	Si conferma l'esistente
Altezza massima ammessa:	Si conferma l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso abitazione, distinta con il numero 51 della scala F posta al piano rialzato di un fabbricato ad uso residenziale di 4 piani fuori terra composto da più scale di accesso indipendenti oltre a piano seminterrato. Il fabbricato di appartenenza presenta una tipologia di tipo economico-popolare ed è stato edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano alla fine degli anni '30; il fabbricato prospetta a sud sull'area comune condominiale e a nord-est su piazzale Segesta e viale Mar Jonio e fruisce di negozi al piano terra sul lato di p.le Segesta; lo stabile non è dotato di ascensore ma fruisce

Infissi interni:	tipologia: ad unica anta materiale: telaio di legno con specchiature in vetro; condizioni: mediocri ; Nota: risultano assenti le porte di accesso al soggiorno e ad una delle due camere da letto.
Pavim. Interna	materiale: cucino e bagno in ceramica tipo monocottura condizioni: sufficienti ; nel soggiorno e nelle due camere da letto in moquettes con sottostante piastrelle in marmette di graniglia; condizioni: mediocri ;
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti, i locali presentano le pareti laterali in tappezzeria con esclusione di bagno e cucina condizioni: mediocri Dal sopralluogo si è potuto riscontrare un distacco dell'intonaco sul plafone del locale d'ingresso.
Porta di ingresso all'unità	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato esternamente ma privo di pannellatura di rivestimento interno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagno; materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti
Rivestimento:	ubicazione: cucina; materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Ascensore	Assente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti ; conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio condizioni: sufficienti conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretto da rete comunale**; rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Termico tipologia: centralizzato; alimentazione: **metano**; distribuzione: **tubi in ferro**; diffusori: **termosifoni in ghisa**: **sufficienti** conformità **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	68,50	1,00	68,50
Balcone	sup reale lorda	3,00	0,33	1,00
Cantina	sup reale lorda	10,50	0,25	2,63
		82,00		72,13 Superficie ragguagliata

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° SEMESTRE 2017

Zona: MILANO

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2.000

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: SI

Epoca di adeguamento: presumibilmente negli anni '90

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: di tipo centralizzato

Epoca di realizzazione: 1940 e successivi adeguamenti

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali: -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un

massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si terrà quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
- 4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani, riferimento 2° semestre 2017: - ABITAZIONI di tipo economico, stato conservativo normale: VALORE MIN 1.500 €/MQ - VALORE MAX 2.000 €/MQ;
- 2) Borsino Immobiliare: zona Segesta, Capecelatro, Aretusa - ABITAZIONI di tipo economico da ristrutturare; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.531 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.306 €/mq; fascia media € 1.418 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	72,13	€ 1.600,00	€ 115.408,00
Valore corpo			€ 115.408,00
Valore accessori			0,00
Valore complessivo intero			€ 115.408,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.408,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 301, mapp. 51, sub. 54	Abitazione di tipo popolare [A4]	72,13	€ 115.408,00	€ 115.408,00 €

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 5.770,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.742,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.396,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 105.396,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 105.396,00
8.6 Regime fiscale della vendita	€ 53.686,08

Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: certificati di residenza e contestuale del debitore
- Allegato n° 4: catasto;
- Allegato n° 5: copia delle tavole di progetto e della Licenza di Occupazione;
- Allegato n° 6: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 7: dichiarazione amministratore relativa alle pendenze condominiali e di A.L.E.R relative alle spese di riscaldamento;
- Allegato n° 8: dichiarazione dell'Agenzia Entrate su eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 9: documentazione fotografica.

Data generazione:
01-09-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia