

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**BANCA BPM S.P.A**

Creditore procedente

contro:

**[REDACTED]**

Debitore esecutato

N° Gen. Rep. **2839/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14.05.2019 ore 10:30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001

<b>Esperto alla stima:</b>	DonatellaBorgoglioMotta
<b>Codicefiscale:</b>	BRGDTL48B46A182F
<b>Partita IVA:</b>	03258110158
<b>Studio in:</b>	Via Leopardi 1 -20123 Milano
<b>Telefono:</b>	0272023709
<b>Fax:</b>	0289098619
<b>Email:</b>	do.mo@libero.it
<b>Pec:</b>	borgoglio.2367@oamilano.it
<b>Custode:</b>	David Rolan Zemp

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

- 1.1 Bene: Appartamento di categoria A/4, abitazione di tipo popolare  
sito in via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)
- Lotto: 001
- Corpo: A
- Categoria: A/4
- Dati Catastali:** foglio 435, particella 219, subalterno 21, via Simonetta Cicco Milano,Z.C.1,  
piano 6,cat A/4, classe 2, vani 1,5, superficie catastale: totale 21 mq  
Totale escluse aree scoperte 21 mq, R.C. Euro 182,05

**2. Stato di Possesso**

- 2.1 Bene Appartamento di categoria A/4, abitazione di tipo popolare  
sito in via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)
- Lotto 001
- Corpo A
- Possesso** Proprietà 1/1 [REDACTED] nata in [REDACTED]  
residente [REDACTED], [REDACTED]  
C.F.: [REDACTED]

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

- 3.1 Bene Appartamento di categoria A/4, abitazione di tipo popolare  
sito in via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)
- Lotto 001
- Corpo A
- Accessibilità** **Negativa**

**4. Creditori Intervenuti**

- Corpo A Appartamento di categoria A/4, abitazione di tipo popolare  
sito in via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)
- Lotto 001
- Creditori** **Nessuno**

**5. Comproprietari**

- Corpo A Appartamento di categoria A/4, abitazione di tipo popolare  
sito in via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)
- Lotto 001
- Comproprietari** **Nessuno oltre il proprietario**

**6. Misure penali**

- Corpo A Appartamento di categoria A/4, abitazione di tipo popolare  
sito in via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)
- Lotto 001
- Misure Penali** **No**

**7. Continuità delle trascrizioni**

- Corpo A Appartamento di categoria A/4, abitazione di tipo popolare  
sito in via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)
- Lotto 001
- Continuità** **Nulla**

**8. Prezzo**

Corpo A Appartamento di categoria A/4, abitazione di tipo popolare  
sito in via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)  
Lotto **001**

**APPARTAMENTO (lotto 001)**

**Valutazione stimata del lotto 001 libero € 65.000,00**

**Valutazione Base Asta del lotto 001 libero € 61.500,00**

## INDICE ELABORATO PERITALE

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	<b>pag.</b>	<b>5</b>
2.	DESCRIZIONE GENERALE	<b>pag.</b>	<b>6</b>
3.	STATO DI POSSESSO	<b>pag.</b>	<b>6</b>
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	<b>pag.</b>	<b>6</b>
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	<b>pag.</b>	<b>7</b>
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	<b>pag.</b>	<b>8</b>
7.	PRATICHE EDILIZIE	<b>pag.</b>	<b>9</b>
	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	<b>pag.</b>	<b>10</b>
8.	VALUTAZIONEIMMOBILE	<b>pag.</b>	<b>12</b>

**Bene in Milano**  
**Via Cicco Simonetta n. 17**

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

**Identificativo corpo:**

Corpo A Appartamento di categoria A/4, abitazione di tipo popolare  
sito in via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)  
foglio 435, particella 219, subalterno 21,Z.C.1, cat A/4, classe 2, vani 1,5,  
superficie catastale: totale 21 mq, R.C. Euro 182,05

**Quota e tipologia del diritto:**

Corpo A **Proprietà 1/1** [redacted] o nata in [redacted]  
C.F.: [redacted]

**Intestazione immobile**

Corpo A [redacted] residente [redacted]  
C.F.: [redacted]

**Descrizione corpo:**

Corpo A Monocale posto al piano sesto oltre al servizio e al ripostiglio.

**Variazione Corpo A:**

1. **Variazione del 9/11/2015**  
**Variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie**  
**Descrizione:** foglio 435, particella 219, subalterno 21, via Simonetta Cicco 17 Milano,Z.C.1, piano 6,cat A/4, classe 2, vani 1,5, **superficie catastale: totale 21 mq totale** escluse aree scoperte 21 mq, R.C. Euro 182,05  
**Indirizzo:** via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)  
Notificata con prot. MI0066484/2008 del 24/01/2008.  
**Annotazioni: classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)**
2. **Variazione del 18/12/2007**  
Variazione nel classamento del 18/12/2007 protocollo n. MI1111236 in atti dal 18/12/2007 Variazione di Classamento (n. 89552.1/2007)  
**Descrizione:** foglio 435, particella 219, subalterno 21, via Simonetta Cicco 17 Milano,Z.C.1, piano 6,cat A/4, classe 2, vani 1,5, R.C. Euro 182,05  
**Indirizzo:** via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)  
Notificata con prot. MI0066484/2008 del 24/01/2008  
**Annotazioni: classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)**
3. **Variazione del 18/12/2006**  
Variazione del 18/12/2006 protocollo n. MI0784725 in atti dal 18/12/2006 **Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 84821.1/2006)**  
**Descrizione:** foglio 435, particella 219, subalterno 21, via Simonetta Cicco 17 Milano,Z.C.1, piano 6,cat A/4, classe 2, vani 1,5, R.C. Euro 182,05  
**Indirizzo:** via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)  
**Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)**
4. **Variazione del**  
Variazione del 01/01/1992: **variazione del quadro tariffario**  
**Descrizione:** foglio 435, particella 219, subalterno 21, via Simonetta Cicco 17 Milano,Z.C.1, piano 6,cat A/4, classe 2, vani 1,5, R.C. Euro 77,47 lire 150.000  
**Indirizzo:** via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)

5. **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**  
 Descrizione: foglio 435, particella 219, subalterno 21, via Simonetta Cicco 17 Milano, Z.C.1, piano 6, cat A/4, classe 2, vani 1,5, R.C. Euro 77,47 lire 204

**Coerenze:**

Corpo A Coerenze dell'appartamento: via Cicco Simonetta, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile, oggetto di stima, è situato al sesto e ultimo piano sottotetto di uno stabile in buone condizioni sito in via Cicco Simonetta n.17 Milano.

Lo stabile risale all'epoca 1883 e tutto il sottotetto del sesto piano è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione successivo al 1928 con la creazione di monolocali con servizio interno e installazione di ascensore.

Caratteristiche zona:	centrale
Area urbanistica:	residenziale
Centri limitrofi:	Darsena
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Attrazioni paesaggistiche:	Darsena
Principali collegamenti pubblici:	a circa 500 mt. si trova la fermata della linea autobus n. 94, 74, , tram 2,3,10,14,9, e MM Sant'Agostino , PortaGenova
Servizi offerti dalla zona	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole d'infanzia e scuole medie,distaccamenti universitari, banche, altre attività commerciali,

**3. STATO DI POSSESSO:**

In data 04.10.2018 ho eseguito l'accesso all'immobile con il custode dei beni dott.David Roland Zemp e l'avv. Pasquale Lacalandra rappresentante della debitrice.

Al momento del sopralluogo ho constatato che l'immobile staggito era libero da persone. Ho provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 11.03.2019. Alla data della perizia non ho ancora avuto risposta.

Comunque in data 02.04.2019, la scrivente é entrata nell'appartamento con le chiavi ricevute dall'avvocato della debitrice per un ulteriore controllo e l'appartamento risultava libero da persone.

In data 02.05.2019 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 1, ha comunicato che a nome della debitrice non risultano, in qualità di locatrice, contratti di locazione registrati e a tutt'oggi in vigore.

**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. assegnazione casa coniugale:  
**Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:  
**Nessuno**
- 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****4.2.1.1 Iscrizione del 05/04/2007 – Ipoteca Volontaria**

Iscrizione del 05/04/2007-Registro Particolare 5707 Registro Generale 25014  
Pubblico ufficiale Ialenti Vincenzo Repertorio 7563 del 29/03/2007

**Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
**a favore di**

**Credito Bergamasco SpA**, Sede Bergamo (BG) domicilio ipotecario eletto  
Milano Piazza Missori n. 3, relativamente all'unità negoziale di cui trattasi per il  
diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro**

residente  
C.F.: Relativamente all'unità negoziale di cui trattasi  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Descrizione: foglio 435, particella 219, subalterno 21, via Simonetta Cicco 17  
Milano, Z.C.1, piano 6, cat A/4, classe 2, vani 1,5, superficie catastale:  
totale 21 mq totale escluse aree scoperte 21 mq, R.C. Euro 182,05

**Indirizzo:** via Simonetta Cicco n.17 piano: 6 Milano (MI)

**Dati relativi all'Ipoteca Volontaria**

Capitale iniziale di 124.000,00 euro

Tasso interesse annuo 5,964%

Totale ipoteca 248.000,00 euro Durata 30 anni

**4.2.2 Trascrizioni****4.2.2.1 Trascrizione del 24.01.2018 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 - Registro Particolare 3249 Registro Generale 5000.**

**Pignoramento** richiesto a firma dell'avvocato Luigi Croce del Foro di Milano e  
notificato in data 14/12/2017 a seguito di atto di precetto, notificato il  
15/11/2017 con il quale si intimava alla signora di pagare la  
somma di euro **127.241,77** oltre interessi e spese successive  
**a favore**

**Banco BPM SPA** p.zza Meda, 4 sede Milano (MI) relativamente all'unità  
negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro**

C.F.: Relativamente all'unità negoziale di cui trattasi  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Descrizione del bene ipotecato:**

residente in  
C.F.: Relativamente all'unità negoziale di cui trattasi  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**4.2.3 Altre trascrizioni****4.2.3.1 Trascrizione del 05/04/2007 –**

Registro Particolare 14384 Registro Generale 25013

**Atto di compravendita**, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma  
del dott. Vincenzo Ialenti notaio in Trezzano Sul Naviglio, in data 29/03/2007  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 9/04/2007 Repertorio n. 7567 a  
seguito del quale acquistava l'unità immobiliare di cui trattasi.

Atto fra vivi-compravendita

Riferito limitatamente a corpo unico.

**4.2.4 Creditori intervenuti**

**Nessuno oltre la Banca di cui sopra.**

**4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

**Nessuno**

**4.2.6 Misure penali**  
Nessuna

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Amministrazione: **Amm.ne Imm. Fagioli B. & C. SAS**  
Viale Col di Lana, 12  
20136 Milano  
Cod. Fisc.03939530964  
P.I. 03939530964  
Mail: info@fagiolistudio.it  
Tel: 0289402774  
Fax: 028375198

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 290,00 circa**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2018 insolte	1.111,62
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2019 insolte	65,07
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute (marzo 2019)	0,00
<b>Totale spese condominiali scadute ed insolte. Allegato I</b>	<b>€ 1.176,69</b>

Totali delle spese arretrate relative a condomini morosi al 10.07.2018 :

Nessuna

Cause in corso: nessuna

**Millesimi di proprietà:** 10,63 (gestione) comunicati dall'Amministratore

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: impossibile**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

si rimanda al regolamento di condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Non è stata reperita alcuna attestazione energetica

**Avvertenze ulteriori:**

Il futuro aggiudicatario dovrà informarsi presso l'amministratore dello stabile, al fine di conoscere gli importi aggiornati, riguardanti eventuali spese condominiali insolte, relativamente agli ultimi due anni di esercizio (prima della data di aggiudicazione), nonché ad eventuali quote di oneri dovuti per lavori di manutenzione già effettuati, in corso, e/o deliberati che, ai sensi delle disposizioni attuative del Codice Civile, rimarranno in carico agli aggiudicatari delle unità immobiliari.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1 Attuali proprietari**

**Immobile A -**

**6.1.1.A Attuale proprietario**

Attuale proprietario risulta essere, dal 29/03/2007 a oggi:



C.F.:  Proprietà 1/1

diventa proprietaria in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del dott. Ialenti Vincenzo notaio in Trezzano Sul Naviglio, in data 29/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 9/04/2007 Repertorio n.: 7567

Registrazione: Sede: compravendita (n. 14384.1/2007)  
Riferito limitatamente a corpo unico.

## 6.2 Precedenti proprietari

### 6.2.1. Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/12/1981 (antecedente all'impianto meccanografico).

Proprietari dal 10/12/1981 fino al 29/03/2007 risultano essere i signori:

- [REDACTED]  
C.F: [REDACTED] Proprieta` per 1/2 fino al 29/03/2007  
in comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED]  
C.F: [REDACTED] Proprieta` per 1/2 fino al 29/03/2007  
in comunione dei beni con [REDACTED]

divenuti proprietari in forza di Voltura d'ufficio del 10/12/1981 protocollo n. MI0089606 in atti dal 02/02/2005 Repertorio 28318 Rogante dott Rivera Paolo sede Milano Volume: 2 n: 60686 del 11/12/1981  
Trascrizione: RG 44084 RP 35076/22.12.81 (n. 3900.1/2005)

Riferito limitatamente a corpo unico.

### 6.2.2. Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/01/1981 (antecedente all'impianto meccanografico).

Proprietari dal 27/01/1981 fino al 10/12/1981 risultano essere i signori:

- [REDACTED] nata in Svizzera il [REDACTED]  
C.F: [REDACTED] Proprieta` per 1/4
- [REDACTED]  
C.F: [REDACTED] Proprieta` per 3/8

divenuti proprietari in forza di Denuncia (passaggio per causa di morte) del 27.01.1981 Voltura in atti dal 21/09/1988

Registrazione: UR sede Milano n: 7890 del 5/11/1988 (n. 10003/1983)

Riferito limitatamente a corpo unico.

Riferito limitatamente a corpo unico.

### 6.2.3. Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Proprietari, dai dati dell'impianto meccanografico, risultano essere:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1 Conformità edilizia: conforme

In data 04.12.2018 è stata presentata richiesta di visura atti e non avendo ricevuto ancora nessuna comunicazione mi sono presentata in data 06.03.2019 per chiarimenti presso l'ufficio "Visure Atti" del Comune di Milano per la visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile staggito e ho ugualmente fatto anche richiesta presso il Municipio di Zona I.

In data 16.04.2019 ho ricevuto comunicazione di presentarmi presso l'Archivio Storico con la richiesta di riproduzione degli Atti :cartella 164 P.G. 17686 .

Dalla cartella si evince che stabile risale al 1883 e sino al 1927 era composto da cinque piani e quindi il sottotetto pari al sesto piano è stato realizzato dopo il 1928. Oltre tale data non risulta alcuna documentazione sino al 1993.

Successivamente nel 1993 il monolocale staggito é stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con la creazione di un servizio interno.

Dall'atto di compravendita risulta infatti che per le opere di recupero di tale sottotetto "è stata presentata al Comune di Milano, Consiglio di Zona I, in data 18.06.1993 la comunicazione ai sensi dell'art. 26 della legge 47/1985 protocollata al n.1791/93 e, infine, non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori né irrogate sanzioni pecuniarie".

In data 07.05.2019 mi sono recata al Municipio di Zona 1 e ho potuto esaminare la suddetta

pratica relativa ad opere interne con adeguamento igienico sanitario mediante la realizzazione di un servizio igienico con lavabo, wc e vasca a sedile e richiesta dell'applicazione dell'art.36.3 del Regolamento Edilizio vigente. Allegato G  
Alla stessa data mi sono recata al distaccamento di via Edolo all' Ufficio Condoni dove mi hanno confermato che non risulta depositata nessuna richiesta di condono.

**Il Certificato di Abitabilità è presente sulla documentazione esaminata all'Archivio Storico. Non avendo esaminato il periodo dal 1928 al 1939 non risulta traccia di Abitabilità per il 6° piano.**

## 7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

### Appartamento [A/4]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **nessuno**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **nessuna**

Note sulla conformità: il Certificato che dichiara l'abitabilità del 6° piano, che si presume sia stato costruito nel periodo tra il 1928 e il 1939, alla data della perizia non è stato reperito

## 7.3 CONFORMITÀ CATASTALE: conforme

Alla data del sopralluogo 04.10.2018 l'immobile staggito risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti U.I.U del 18.12.2006. La precedente planimetria datata 14/11/1939 e registrata all' NCEU con il n. 2169499 risulta essere sempre lo stesso locale senza il bagno, posizionato al 6° piano con abbaino.

## DESCRIZIONE CORPO [A/4]

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Via Cicco Simonetta n.17 posto al sesto piano, consistente in un monolocale sottotetto con ripostiglio e servizio. Un disimpegno di ingresso, consente di accedere sulla destra al bagno con finestra su cavedio interno, di fronte alla camera con camino del periodo di costruzione. In fondo una porta scorrevole separa il ripostiglio dalla camera.

**Superficie commerciale:** mq 18 e non 22 mq registrati al Catasto Urbano

**Piano:** sesto

**Anno di costruzione:** anno 1883

**Stato manutentivo:** buono ristrutturato

**Destinazione d'uso:** residenziale (abitazione di tipo popolare)

**Accessibilità ai soggetti diversamente abili:** impossibile

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO A

### Componenti edilizie e costruttive

Muratura	Tipologia: mattoni Condizioni: buone
Infissi esterni	Tipologia: presenti 3 serramenti. 1 serramento di abete verniciato, 1 serramento di ferro verniciato nel ripostiglio 1 serramento in bagno in legno laccato con vetrocamera, Condizioni: buone
Infissi interni	Tipologia: presenti n.3 infissi interni in noce tangerina Porta locale a battente Porta ripostiglio scorrevole Porta bagno a battente

	Porta di ingresso a due battenti dim. 90 x 210 Condizioni: buone
Pavimentazione interna	Tipologia: locale: Lastre in monocottura 33 x 33 Condizioni: buone
Plafoni	Tipologia: intonaco civile Condizioni: buone
Rivestimento	Materiale: intonaco civile Rivestimento bagno: piastrelle in ceramica colore marezzato bianco lucido e blu effetto granito dimensioni 25 x 20 x H. 218 Condizioni: buone
<b>Impianti</b>	
Antenna collettiva	Presente
Citofono Elettrico	Presente Tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Gas	Tipologia: assente
Idrico	Tipologia: sottotraccia Bagno: completo di wc e vasca a sedere e lavabo Condizioni: buone Certificazioni: nessuna
Telefonico	Assente
Termico Camino Ascensore	Assente: è possibile l'installazione di una piastra elettrica Non è stato possibile verificare se funzionante Presente funzionante solo con chiave, a pagamento della quota condominiale non effettuata

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.  
In particolare sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
- 50% superfici pareti perimetrali confinanti con altra proprietà
- N.B Superfici con altezza inferiore al m.1.50 non vengono computate (vedi ripostiglio)

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie reale Potenziale mq	Coeff(%)	Superficie equivalente (mq)
MONOLOCALE con bagno	Superficie potenziale coperta	18	100%	18
ripostiglio	Superficie potenziale coperta	4	0%	
<b>TOTALE</b>				<b>18</b>

## 8. VALUTAZIONE IMMOBILE

### 8.1 Criterio di stima

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, ho attuato una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Ho adottato il Metodo di Stima Sintetico Comparativo, con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di stima.

Di conseguenza dalla risultanza del "valore di base" ritengo che il criterio estimativo debba essere integrato comunque con l'applicazione dei coefficienti correttivi previsti.

### 8.2 Fonti di informazione

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano**

**Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano**

**Ufficio Tecnico del Comune di Milano**

**O.M.I.**

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate –2° semestre 2018:  
Provincia: Milano (MI), Codice zona: B21, Fascia: Centrale / PORTA GENOVA

**O.S.M.I.**

Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – TeMA servizi immobiliari per l'Edilizia  
Camera di Commercio 2° semestre 2018  
codice 40 Decentramento – Conca del Naviglio – P.ta Genova

**Agenzie Immobiliari di zona**

Gabetti Franchising Agency

Intermedia – Servizi Immobiliari

Homepal

Lazzaroni – Gestioni Immobiliari

**Considerando tutti gli elementi sopra descritti ritengo che il prezzo unitario (prezzo al mq.) possa essere stimato in €/mq 3.600**

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma al D.P.R. n. 138/98			
Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
MONOLOCALE	18	3.600	64.800

**Valore di stima immobile libero a corpo: € 65.000,00**

**8.5 Adeguamenti e correzioni della stima (U.I. libera)**

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria : (65.000,00– 3.250,00)	61.750,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima: € 290,00 anno	- 580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni	61.170,00

**Prezzo di vendita Base Asta del lotto****61.500,00**

data generazione:  
Milano, 8 maggio 2019

L'Esperto alla stima  
Donatella Borgoglio Motta

**ALLEGATI:**

- A. Documentazione Cartografica
- B. Fotografie interne ed esterne del bene
- C. Planimetria Catastale
- D. Stato di fatto ed elaborati grafici

**ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO:**

- E. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- F. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- G. Documentazione di Visura atti;
- H. Atto notarile;
- I. Situazione debitoria con il Condominio;
- J. Regolamento condominiale
- K. Comunicazione Agenzia delle Entrate (Contratti di locazione)
- L. Nomina e accettazione incarico
- M. Certificati di avvenuta consegna