
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

DOBANK S.P.A.

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **492/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/03/2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO
MILANO - VIA VALASSINA, 12 - PIANO: 2-3**

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: Avv. Alberto Comaschi

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA VALASSINA n. 12 piano: 2-3;- MILANO – MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO/MACIACCHINI - Milano (Milano) - 20159

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 189, particella 48, subalterno 707

2. Stato di possesso

Bene: VIA VALASSINA n. 12 piano: 2-3;- MILANO – MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO/MACIACCHINI - Milano (Milano) - 20159

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Possesso: occupato saltuariamente dal debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VALASSINA n. 12 piano: 2-3;- MILANO – MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO/MACIACCHINI - Milano (Milano) - 20159

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VALASSINA n. 12 piano: 2-3;- MILANO – MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO/MACIACCHINI - Milano (Milano) - 20159

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Creditori Iscritti: DOBANK S.P.A., procedente, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, iscritto non intervenuto.

5. Comproprietari

Bene: VIA VALASSINA n. 12 piano: 2-3;- MILANO – MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO/MACIACCHINI - Milano (Milano) - 20159

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA VALASSINA n. 12 piano: 2-3;- MILANO – MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCA-
VALLO/MACIACCHINI - Milano (Milano) - 20159

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VALASSINA n. 12 piano: 2-3;- MILANO – MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCA-
VALLO/MACIACCHINI - Milano (Milano) - 20159

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA VALASSINA n. 12 piano: 2-3;- MILANO – MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCA-
VALLO/MACIACCHINI - Milano (Milano) - 20159

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Prezzo da libero: € 140.000,00

Prezzo da occupato: € 112.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **MILANO – QUARTIERE MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO/MACIACCHINI**
VIA VALASSINA, 12

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: MILANO – QUARTIERE MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO/MACIACCHINI - VIA VALASSINA, 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS con sede in MILANO - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – SEDE: (MI)- Stato Civile: – Regime:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in MILANO, foglio 189, particella 48, subalterno 707 indirizzo VIA VALASSINA N. 12 piano: 2-3; comune MILANO, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 VANI, superficie 84 MQ, rendita € 1.332,46

Derivante da: COMPRAVENDITA del 11/06/2008, REP 16641/8289 , Trascrizione n. 38382/23045 del 26/06/2008- NOTAIO SCHIAVI MARCO SELVINO DI MILANO con il quale il Sig. /endeva alla OMISSIS con sede in MILANO .

Millesimi di proprietà di parti comuni: 201,54.

Confini:

APPARTAMENTO: NORD giardino, SUD altra unità/parti comuni scale, EST giardino, OVEST giardino.

TERRAZZO: NORD giardino, SUD altra unità, EST giardino, OVEST giardino.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: L'appartamento e il terrazzo sono conformi alla scheda catastale depositata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO/MACIACCHINI, situato nella zona NORD di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/6 piani ad uso residenziale. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI, PARCO SCUOLA VILLANI/MURAT

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: METROPOLITANA LINEA 3 FERMATA MACIACCHINI M. 350.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è occupato saltuariamente dalla debitrice/proprietaria.

Note:

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta registrato un contratto di Locazione come dante causa per la **OMISSIS** con sede in MILANO.

Contratto di locazione stipulato in data **13/02/2015** con cadenza mensile.

Registrato a UT MILANO 2 il 16/02/2015 al n. 1810 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 10/02/2019, rata mensile pari a €. 800,00 per un totale di €. 9.600,00/anno

Data di rilascio: 10/02/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

NOTA BENE : al Conduttore è stato intimato lo sfratto per morosità, convalidato con RG 10448/16 e con data per l'esecuzione il 29/03/2016.

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 **UNICREDIT BANCA S.P.A.** contro **OMISSIS;**
Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 432.000,00; Importo capitale: € 288.000,00;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 26/06/2008 ai nn. 38383/ 8431

- **Ipoteca legale**; A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 308.805,38; Importo capitale: € 154.402,69;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 17/07/2014 ai nn. 37512 / 5647

- **Ipoteca legale**; A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 477.374,48; Importo capitale: € 238.687,24;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 13/02/2015 ai nn. 7121 / 1006

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **UNICREDIT S.P.A.** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 08/03/2018 ai nn. 18043/ 12484;

4.2.3 Altre trascrizioni:

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: €. 1.410,78

Spese straordinarie deliberate: €. 0,00

Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: circa €. 7.313,83, di cui €. 4.501,02 a carico della **OMISSIS**;

Millesimi di proprietà: 201,54

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità NON è accessibile ai disabili poichè è al piano 2 priva di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: VALIDA FINO AL 09.11.2021

Indice di prestazione energetica: G – kWh/mqa 205,15

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su **OMISSIS**;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede in Milano dal **27/10/1998 al 08/04/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GROSSI MARIO di CORBETTA in data 27/10/1998, al n rep. 97548; trascritto a MILANO 1, in data 24/11/1998, ai nn. 49225/34321.

Titolare/Proprietario: con sede in Arcole dal **08/04/2003 al 19/02/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARRANGHELLO ANTONIO di SAN BONIFACIO in data 08/04/2003, al n rep. 109553; trascritto a MILANO 1, in data 02/05/2003, ai nn. 40750/28022.

Titolare/Proprietario: con sede in Milano dal **19/02/2004 al 19/03/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARRANGHELLO ANTONIO di SAN BONIFACIO in data 19/02/2004, al n rep. 114048; trascritto a MILANO 1, in data 18/03/2004, ai nn. 19774/11144.

Titolare/Proprietario: con sede in LEGNANO dal **19/03/2004 al 13/06/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SCHIAVI MARCO SELVINO di MILANO in data 19/03/2004, al n rep. 5777; trascritto a MILANO 1, in data 23/03/2004, ai nn. 20654/11648.

Titolare/Proprietario: nato a **1971 dal 13/03/2006 al 11/06/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SCHIAVI MARCO SELVINO di MILANO in data 13/06/2006, al n rep. 14644; trascritto a MILANO 1, in data 20/06/2006, ai nn. 48396/27418.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** con sede in MILANO dal **11/06/2008 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SCHIAVI MARCO SELVINO di MILANO, in data del 11/06/2008, REP 16641, trascritto a MILANO 1, in data 20/06/2008, ai nn. 38382/23045.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **340837/1986**

Intestazione:

Tipo pratica: **DOMANDA DI CONDONO SOPRALZO AD USO RESIDENZIALE E BOX AUTO PIANO TERRA**

Data: 26/09/1986 – PG. 340837.400

CONCESSIONE IN SANATORI N. 8183/03. DATA. 02.04.2003

AGIBILITA': 23.04.2003

Numero pratica: **1095900/2004**

Intestazione:

Tipo pratica: **DIA PER RECUPERO SOTTOTETTO**

Data: 02/11/2004 – PROG. 8915/2004

Numero pratica: **252350/2005**

Intestazione:

Tipo pratica: **DIA PER VARIANTI INTERNE/ESTERNE RECUPERO SOTTOTETTO**

Data: 15/03/2005 – PROG. 3527/2005

Numero pratica: **426290/2006**

Intestazione:

Tipo pratica: **DIA PER VARIANTI INTERNE RECUPERO SOTTOTETTO**

Data: 04/05/2006 – PROG. 3409/2006

Numero pratica: 562437/2006

Intestazione:

Tipo pratica: DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI

Data: 09/06/2006

Numero pratica: 316516/2009

Intestazione:

Tipo pratica: AGIBILITA'

Data: 22/04/2009

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità edilizia:** L'unità immobiliare E' conforme all'ultima PRATICA EDILIZIA protocollata.**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	21-11-2012
Zona omogenea:	TUC – TRF – ART 2.1.a.ii
Norme tecniche di attuazione:	ADR: TESSUTI URBANI AD IMPATTO APERTO - ART. 15.3. Nei Tessuti urbani ad impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico NON VINCOLATO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano secondo più terrazzo al piano terzo) è situato in una palazzina di n. 3 piani fuori terra, situata nella zona NORD di Milano, in Via Valassina, 12, quartiere Maggiolina, Trotter, Leoncavallo, Maciacchini.

La palazzina originaria è stata edificata ante 1967, ma gli atti di fabbrica risultano irreperibili (vedi allegato) e poi è stata ristrutturata con recupero del sottotetto tra il 2004 e il 2006, con DIA- PG. **1095900/2004** e successive varianti P.G. **252350/2005, 426290/2006**, agibilità P.G. **316516/2009**, la facciata è in intonaco plastico, i serramenti sono in legno, con tapparelle in plastica.

L'ingresso alla scala dove è posta l'unità immobiliare avviene da Via Valassina 12, attraverso un portone in ferro che conduce al cortile interno dove è situata la scala.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano secondo più terrazzo al piano terzo.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO (fg. 189, part. 48, sub 707)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da tre locali più servizi al piano secondo (ingresso/soggiorno, zona cottura, bagno, camera 1, camera 2) un terrazzo al piano terzo.

INGRESSO/SOGGIORNO: pavimento in parquet; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso blindata;

ZONA COTTURA: pavimento in parquet; muri in parte rivestiti in piastrelle, in parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco; la zona cottura affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e ringhiera in ferro;

BAGNO : pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a 4 elementi (water, bidet, lavabo, doccia).

CAMERA 1: pavimento in parquet ; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto tinteggiato colore bianco, porta in legno;

CAMERA 2: pavimento in parquet ; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto tinteggiato colore bianco, porta in legno;

Al piano terzo si ha una terrazza di proprietà con pavimento in piastrelle e parapetto in muratura.

NOTA: su parte del terrazzo si ha una tettoia in legno amovibile, ma non dichiarata in comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS con sede in MILANO - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – SEDE:

(MI)- Stato Civile: – Regime:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00 (appartamento mq 68 + balcone mq 6 + terrazzo mq 56).**

E' posto al piano: 2/3

L'edificio è stato ristrutturato/recupero sottotetto con DIA **1095900/2004** e successive varianti P.G. **252350/2005, 426290/2006**, agibilità P.G. **316516/2009**

Ha un'altezza utile interna di circa min. m 2,20 – max m. 2,55

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone

tipologia: **anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperito certificato di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non è stato reperito il certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	26,70
Epoca di realizzazione/adequamento	2004/2006
Esiste la dichiarazione di conformità	NON REPERITA

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI A SPLIT
--	------------

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,5
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	56,00	0,30	17,0
		130,00		86,5

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2018

Zona: D36 MILANO – PERIFERICA MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.950,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **FEBBRAIO 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE primo semestre 2018 - €. 1.550,00 – 1.950,00 - Zona D36 MILANO – PERIFERICA MAGGIOLINA/TROTTER/LEONCAVALLO.

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti recenti/ristrutturati entro 30 anni, primo semestre 2018 - €. 2.100,00 - 2.600,00 - Zona carbonari/Maggiolina periferica;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 2.300,00 – 3.700,00

Borsino immobiliare nazionale - appartamenti di tipo economico ottimo €. 1.800,00 – 2.100,00 - zona MAGGIOLINA/MACIACCHINI.

8.3 Valutazione corpi:**A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' TERRAZZO PIANO TERZO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO + balcone + terrazzo	86,00	€ 1.750,00	€ 150.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.500,00
Valore corpo			€ 150.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: APPARTAMENTO P.2 +TERRAZZO P.3	Abitazione di tipo economico [A3]	86,00	€ 150.500,00	€ 150.500,00

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%)	€ 7.525,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 140.175,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO":	€ 140.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO":	€ 112.000,00

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.6201/2018 del 15/02/2018
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 18043/12484 del 08/03/2018
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 05/02/2019
- Allegato 4: Relazione notarile – 24.04.2018
- Allegato 5: atto di provenienza
- Allegato 6: estratto di mappa PART 48
- Allegato 7: visura storica per immobile sub 707
- Allegato 8 : scheda catastale appartamento sub 707
- Allegato 9: verifica contratti d'affitto
- Allegato 10: Pratiche edilizie
- Allegato 11: Elenco formalità pregiudizievoli appartamento sub 707
- Allegato 12: Certificati residenza, stato civile, visura camerale
- Allegato 13: Fotografie
- Allegato 14: planimetria Via Valassina, 12
- Allegato 15: lettera informativa creditori
- Allegato 16: verbale sopralluogo
- Allegato 17: Scheda Dati Immobili appartamento sub 707
- Allegato 18: spese condominiali
- Allegato 19: mail creditori

Data generazione:

06-02-2019

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari