

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di via Masolino da Panicale, 2 MILANO**

contro:

interventuti: -----

Custode: **Dott. Comm. Fantigrossi Giuseppe**

N° Gen. Rep. **248-18**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14-3-2019 h. 9:45.**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN MILANO (MI)

Via Masolino da Panicale, 2.

Lotto 1 UNICO – Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone

Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C

Studio in: Piazza del Carmine, 2 - 20121 Milano

Email: vincenza.nardone@libero.it

Pec: nardone.6814@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Masolino da Panicale, 2 – MILANO (MI) - 20155

Lotto: 1 UNICO – Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Categoria catastale: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Foglio 183, Particella 156, Subalterno 80.

2. Stato di possesso

Bene: via Masolino da Panicale, 2 – MILANO (MI) - 20155

Lotto: 1 UNICO – Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Possesso: occupato dal debitore (ved. verbale del sopralluogo – **allegato q**) – pag. 131).

Non risultano contratti d'affitto (**allegato h**) pag. 39).

Da considerarsi libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Masolino da Panicale, 2 – MILANO (MI) - 20155

Lotto: 1 - UNICO – Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Masolino da Panicale, 2 – MILANO (MI) - 20155

Lotto: 1 - Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Creditori Iscritti: BANCA 24-7 S.P.A. (ipoteca volontaria) + 24-7 FINANCE S.R.L. (pignoramento che precede);



5. Comproprietari

Beni: via Masolino da Panicale, 2 – MILANO (MI) - 20155

Lotto: 1 UNICO – Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Regime Patrimoniale: alla data dell'atto di acquisto (26-6-2003) il debitore ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Il Comune di Milano ha riferito non figurare matrimoni trascritti e che risulta coniugato con il 08/05/1997 (**allegati i**) pag. 40 e segg.).

Comproprietari: non ne risultano altri terzi.

6. Misure Penali

Beni: via Masolino da Panicale, 2 – MILANO (MI) - 20155

Lotto: 1 UNICO – Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Misure Penali: non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Masolino da Panicale, 2 – MILANO (MI) - 20155

Lotto: 1 UNICO – Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Continuità delle trascrizioni:

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” **Non si ha nulla da osservare.**

8. Prezzo

Bene: via Masolino da Panicale, 2 – MILANO (MI) – 20155.

Lotto: 1 UNICO – Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Prezzo proposto a base d’asta da libero: € 73.700,00.= arrotondati.

Prezzo proposto a base d’asta da occupato: € 51.590,00.= arrotondati.



Beni in **MILANO (MI)**
Località/Frazione: **CAGNOLA**
Via **Masolino da Panicale, 2**

Lotto: 1 UNICO – Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativi corpi:

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Quota e tipologia del diritto

- **1/1 di proprietà di** nato in –
C.F.: - Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Residenza: via Masolino da Panicale, 2 Milano – (**allegato i**)1 pag. 40 e segg. - **Stato Civile:** alla data dell'atto di acquisto (26-6-2003) il debitore ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Il Comune di Milano ha riferito non figurare matrimoni trascritti e che risulta coniugato con (**allegati i**) pag. 40 e segg.) – **Regime patrimoniale:** alla data dell'atto di acquisto (26-6-2003) il debitore ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. (**allegato i**) pag. 40 e segg.

Eventuali comproprietari:

Non ne risultano altri terzi.

Identificato al catasto Fabbricati:

ved. anche [allegato b](#)) a pag. 10 e segg.:

Appartamento al piano sesto, composto di due locali e servizi, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di MILANO** come segue: **Foglio 183, Mappale 156, Subalterno 80**, via Masolino da Panicale, 2, piano 6, Z.C. 2, cat. A/4, cl. 6, vani 2,5, Sup. Cat. Tot. 41 mq., Tot. Escluse aree scoperte 41 mq., RCE 348,61

Coerenze da Nord in senso orario (*): via Masolino da Panicale, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- nato in – C.F.:
- Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni;



In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

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

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 17-2-1959 Scheda n. D 946013 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Ved. documentazione condominiale – **allegati m)** a pag. 48 e segg..

Corpo 1: Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Conformità catastale: non conforme.

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato e**) a pag. 28), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva una consistenza complessiva coerente ma con una diversa distribuzione interna, indicativamente come segue:

1. **Assenza** di disimpegno tra il bagno e l'antibagno;
2. **Presenza di un ulteriore vano con soprastante soppalco a riduzione della originaria camera.**

Le suddette difformità sono sommariamente e schematicamente riportate nell'allegato e)bis a pag. 29.

Non essendo regolamentare dal punto di vista amministrativo (ved. corrispondente paragrafo che segue) occorrerà ripristinare la situazione originaria oppure individuare una diversa soluzione progettuale.

In caso di ripristino di situazione originaria non occorre presentare alcun atto di aggiornamento.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: vari.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro città a circa km. 5.

Attrazioni paesaggistiche:-----.

Attrazioni storiche: Monumenti storici cittadini.



Principali collegamenti pubblici: vari.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è stato dichiarato occupato dai debitori (ved. verbale del sopralluogo – **allegato q)** – pag. 131 e segg).

In base al riferimento reso via mail in data 24-10-2018 dall'Agenzia delle Entrate di Milano UT Legnano **non risultano contratti d'affitto (allegato h)** pag. 39).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche **allegato a)** a pag. 1 e segg.

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* non ne risultano.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **ambientale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 3-7-2003 ai nn. 56506/10186, a favore di BANCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo – C.F.: 02805490162 - contro nato in - C.F.: – in forza di atto a rogito dott. Sergio LUPPI Notaio in Milano in data 26-6-2003 rep. 50654 a garanzia del complessivo importo di Euro 172.500,00.= di cui Euro 115.000,00=- per capitale.

4.2.2 Pignoramenti:

2) Trascrizione pignoramento in data 21-12-2017 ai nn. 90994/61944, a favore di 24-7 FINANCE S.R.L. con sede in Brescia – C.F.: 02192630982 - contro nato in - C.F.: – in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano - in data 9-12-2017, rep. n. 45184 (*);

(*) Sul punto si richiama il provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice in data 3-8-2018 su istanza della scrivente del 19-7-18 circa l'estinzione in corso della procedura 2803/2017.

3) Trascrizione pignoramento in data 22-2-2018 ai nn. 13273/8966, a favore di CONDOMINIO VIA MASOLINO DA PANICALE, 2 20155 MILANO con sede in Milano – C.F.: 80315160152 - contro nato in – in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano - in data 18-1-2018, rep. n. 215, per l'importo di Euro 10.517,99.= oltre a successivi interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dai certificati ipotecario speciale e notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 Misure Penali

Dai certificati ipotecario speciale e notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale ordinarie annue: circa Euro 1.600/2.000 annui (**allegato m)1**) a pag. 48 e segg.



Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato: (allegato m)1) a pag. 48 e segg.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: ved. **allegati m)** a pag. 48 e segg.

Millesimi di proprietà: ved. **allegati m)** a pag. 48 e segg.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ved. **allegati m)** a pag. 48 e segg.

Attestazione Prestazione Energetica: **allegato o)** a pag. 127 e segg.

Indice di prestazione energetica: **155.74 Classe F - allegato o)** a pag. 127 e segg.

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano ne' dal certificato notarile in atti né dall'interrogazione PGT online.

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (135 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 7 e segg.) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile in atti risulta quanto segue:

b) Che la storia della proprietà dell'immobile sopra descritto è la seguente:

1) – COMPRAVENDITA:

Privata scrittura in autentica Notaio LUPPI Sergio di Milano in data 26 Giugno 2003 n.ro 50653 di rep. – trascritta a Milano 1 in data 3 Luglio 2003 ai n.ri 56505/37371.

A favore:

Contro:

- per quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

2) – COMPRAVENDITA:

Privata scrittura in autentica Notaio MISEROCCHI Luigi Augusto di Milano in data 12 Dicembre 1997 n.ro 64531 di rep. – trascritta a Milano 1 in data 16 Dicembre 1997 ai n.ri 45804/31552.

A favore:

- per quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Contro:

- per quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

3) I Signori

10 proprietari nel ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

In base all'indirizzo e numero civico risultano i seguenti titoli edilizi (ved. **allegato I**) a pag. 42 e segg.):

- **Licenza per opere edilizie in via Bartolini, 54** rilasciata dal Comune di Milano in data 21-8-1958 – Atti n. 155461/32998-1958 a STUDIO BUSSOLA DI SPARTACO BUSSOLA CON SEDE in via P. da Cannobio, 10 **per soprizzo di tre piani e costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi;**



- **Licenza di occupazione n. 425** rilasciata dal Comune di Milano in data 20-7-1961 - Atti 243927/49404/1958 a STUDIO BUSSOLA DI SPARTACO BUSSOLA riguardante lo stabile di via Masolino da Panicale, 2 con decorrenza 7-4-1960;
- **Licenza di occupazione n. 426** rilasciata dal Comune di Milano in data 20-7-1961 - Atti 243927/49404/1958 a STUDIO BUSSOLA DI SPARTACO BUSSOLA riguardante lo stabile di via Bartolini, 54 con decorrenza 15-5-1961;

Si rileva la realizzazione di una compartimentazione nella camera realizzata dall'attuale proprietario in materiale leggero con ambiente senza finestra e con altezza interna netta ml. 1,85 ca e altezza netta della porzione superiore di ml. 0,98 ca (ved. planimetria schematica fuori scala a pag. 29).

Inoltre la zona bagno non è più separata dalla zona soggiorno/cucina da un disimpegno.

Dette difformità sono in contrasto con i regolamenti edilizio ed igienico vigente e dunque occorrerà o ripristinare la situazione anteriore (pag. 28) oppure individuare un progetto differente.

I costi di demolizione e ripristino assistiti da tecnico competente possono ammontare a circa Euro 3.000,00.

* * * * *

Da una verifica **solo verbale** presso l'Ufficio Condono in data 20-2-2019 non sono risultate pratiche di condoni per nominativo, per dati catastali né per indirizzo attuale e precedente. Tuttavia trattasi di riferimento verbale con i conseguenti limiti.

* * * * *

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso agli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.**

7.1 Conformità edilizia:

Ved. più sopra

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione d'uso residenziale è ammissibile dalla strumentazione urbanistica generale vigente.



Descrizione:

Appartamento di due locali e servizi al 6° piano.

Il fabbricato originario potrebbe essere stato costruito intorno agli anni '30 del secolo scorso con successivo sopralzo alla fine degli anni '50 del secolo scorso con sistema costruttivo tradizionale tipico dell'epoca.

Al piano terreno vi si trovano solo negozi ed ai piani superiori prevalentemente abitazioni.

Trattasi di un fabbricato di 7 piani fuori terra dotato di ascensore del tipo ad apertura manuale che serve il ballatoio esterno da cui si accede alle unità immobiliari.

L'unità immobiliare in esame, utilizzata ad alloggio, è situata al piano sesto (7° fuori terra) ed è composta da un vano di ingresso in cui si trova l'angolo cottura e da cui si accede al bagno ed ad un disimpegno da cui si accede a sua volta ad un locale senza finestra, con altezza interna di circa ml. 1,86 con soprastante soppalco con altezza netta interna di circa ml. 0,98 cui si accede da una piccola e stretta scaletta.

Infine è presente una camera con finestra, molto stretta e lunga.

Le finiture sono di tipo molto economico e con cavi elettrici in parte a vista e pericolosi come si può constatare dalle fotografie allegate.

I pavimenti sono in marmette di graniglia tipiche dell'epoca. I termosifoni in ghisa verniciata a mano dotati di valvole termoregolatrici.

I serramenti in legno verniciati a mano con diversi strati di vernice.



Il bagno, sia a pavimento sia a parete, e le pareti della zona cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche miste.

E' presente sia una caldaia murale a gas sia un boiler elettrico ed anche una macchina per il condizionamento dell'aria ma vi sono dubbi sul corretto e sicuro funzionamento.

Gli spazi condominiali sono invece molto ben tenuti e curati e dalla porzione di ballatoio antistante l'alloggio pignorato si può godere di una bellissima vista verso il Sud di Milano, essendo l'alloggio orientato nel senso Nord/Sud.

L'altezza dei locali è di circa ml 2,90 tranne che nella sopra detta porzione non regolamentare.

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 43,00 arrotondata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Varie epoche
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato.
Stato impianto	Apparentemente buono.
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Esiste ma non è chiaro se funzioni
--	------------------------------------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonchè dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di ri-



fermento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento	Mq.	42,00	1,00	42,00
Spazi comuni 2%	Mq.	0,84	1,00	0,84
		42,84		42,84
				Arrotondamento mq. 43,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.000,00.=;

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale ca	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	43,00	€ 2.000,00	€ 86.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.000,00
Valore corpo			€ 86.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1			€ 86.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale ca	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di proprietà 1/1
Unità immobiliare.		43,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00
TOTALE				€ 86.000,00

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%) € 4.300,00



Spese di regolarizzazione urbanistica di massima ed a forfait	€ 3.000,00
Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati da richiedere all'Amministrazione:	€ 5.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato :	€ 73.700,00
Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato :	€ 51.590,00

Data generazione:
24-1-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

ALLEGATI

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a)2	Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente	pag. 3
a)3	Certificato notarile in atti	pag. 7
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 10
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 12
d)	Estratto mappa catastale attuale	pag. 27
e)	Ultima planimetria catastale in atti	pag. 28
e)bis	Planimetria schematica fuori scala	pag. 29
f)	Visure storiche catastali Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 30
g)	Titolo di provenienza dei beni al debitore	pag. 34
h)	Riferimento Agenzia delle Entrate sugli affitti con allegato	pag. 39
i)1	Certificati anagrafici	pag. 40



i)2	Riferimento stato Civile	pag. 41
l)	Stampa titoli edilizi originari	pag. 42
m)1	Riferimento Amministratore Condominio	pag. 48
m)2	Regolamento di Condominio	pag. 114
m)3	Verbale Assemblea Ordinaria 25-9-2018	pag. 122
n)	Interrogazione A.P.E. in banca dati CENED	pag. 125
o)	A.P.E.	pag. 127
p)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 129
q)	Verbale del sopralluogo	pag. 131
r)	Attestazione invii elaborato peritale	pag. 135

* * * * *

