

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoBank S.p.A. per Cordusio RMBS Securitisation S.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **1415/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2018 ore 12:30

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

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima:	Ing. Silvia Montinaro
Codice fiscale:	MNTSLV76E66L219X
Partita IVA:	09164890015
Studio in:	Via Privata Galla Placidia n.12 - 20131 Milano
Telefono:	3200921825
Fax:	
Email:	silvia.montinaro@smproject.mi.it
Pec:	silvia.montinaro@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 29, particella 80, subalterno 8

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 29, particella 80, subalterno 9

2. Stato di possesso

Beni: Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Occupato dal Sig.

, senza titolo. I debitori esecutati risiedono stabilmente nel Regno Unito.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Beni: Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditori iscritti: Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. per essa DoBank S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A e B



Comproprietari: nessuno

6. Misure penali

Beni: Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A e B

Prezzo da libero: € 87.000,00

Prezzo da occupato: € 60.900,00

Beni in Milano

Località/Frazione: Milano

Via Tommaso Campanella n.10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Quota e tipologia del diritto 1/1 di – 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: Londra dal 17/03/2016

Stato Civile: coniugato in regime di separazione legale dei beni (come da certificato contestuale e da atto di provenienza).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni; **foglio 29, particella 80, subalterno 8**, scheda catastale n. MI000544430 del 13/06/2003, indirizzo Via Tommaso Campanella n.10, piano 2-S1, comune Milano, categoria A/4, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 42 mq escluse aree scoperte 42 mq, rendita € 333,11.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 17/09/2004 protocollo n. MI0586617 in atti dal 17/09/2004 variazione di classamento (n. 77090.1/2004);
- diversa distribuzione degli spazi interni del 13/06/2003 protocollo n. 544430 in atti dal 13/06/2003 diversa distribuzione degli spazi interni (n.34244.1/2003);
- classamento del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 classamento art.14, comma 13 legge 449/97 (n.DI5115.720/1999);
- variazione del 15/03/1974 in atti dal 01/10/1994 VCO (n.20906.900/1974).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- appartamento al piano secondo: altra proprietà, cortile, altra proprietà al sub.9 che costituisce unica unità immobiliare con il sub.8, vano scale comune, altra proprietà.
- cantina al piano seminterrato: vano scale comune, corridoio comune, corridoio comune, altra proprietà, Via Campanella.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Quota e tipologia del diritto 1/1 di – 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: Londra dal 02/03/2017

Stato Civile: celibe (come da certificato contestuale).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: I



proprietà 1/1; **foglio 29, particella 80, subalterno 9**, scheda catastale n. MI000544547 del 13/06/2003, indirizzo Via Tommaso Campanella n.10, piano 2-S1, comune Milano, categoria A/4, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq escluse aree scoperte 45 mq, rendita € 333,11.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 17/09/2004 protocollo n. MI0586617 in atti dal 17/09/2004 variazione di classamento (n. 77090.1/2004);
- diversa distribuzione degli spazi interni del 13/06/2003 protocollo n. 544547 in atti dal 13/06/2003 diversa distribuzione degli spazi interni (n.34260.1/2003);
- variazione del 04/02/1986 protocollo n. 544547 in atti dal 13/06/2003 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- preallineamento (n. 3405.1/1986);
- variazione del 01/04/1976 protocollo n. 544547 in atti dal 13/06/2003 identificazione cantina preallineamento (n. 2440.1/1976);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- appartamento al piano secondo: altra proprietà al sub.8 che costituisce unica unità immobiliare con il sub.9, vano scale comune, cortile, altra proprietà al mapp.83, Via Campanella.
- cantina al piano seminterrato: altra proprietà, corridoio comune, corridoio comune, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono comprese in un condominio costituito da un unico fabbricato con affaccio su strada su Via Tommaso Campanella e con affaccio interno sul cortile condominiale. Via Tommaso Campanella è situata nel municipio 8 del Comune di Milano più precisamente nel quartiere Quarto Oggiaro sito nell'area nord-ovest della città, è raggiungibile dal proseguimento urbano dell'autostrada A8 dei Laghi, dall'uscita Certosa dell'Autostrada Torino-Milano, oltre che dalla Strada Provinciale Varesina (SP233). La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi delle unità immobiliari; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, ristoranti/bar, scuola dell'infanzia in via Luigi Capuana n.8 a circa 1.8 km, scuola primaria e secondaria di primo grado in Via Graf n.74 a circa 1.3 km, ufficio postale a circa 100 m, supermercato a circa 250 m, agenzia bancaria a circa 1 km, sede del Municipio 8 in Via Quarenghi n.21 a circa 4.5 km, stazione ferroviaria del Passante Ferroviario di Milano a circa 1.5 km, assistenza sanitaria di zona a circa 3.5 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: Baranzate, Bollate.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: linea tramviaria 1 "Greco-Roserio", 12 "Roserio- V.le Molise"; linee automobilistiche 35 "Borgo Porretta (Q.to Oggiaro) - Molino Dorino M1", 40 "Bonola M1 - Niguarda (Parco Nord)", 560 "Arese - Milano (QT8 M1)", Z301 "Milano - Bergamo" tutte nel raggio di circa 250 m. Stazione ferroviaria di Milano Certosa servita dalle linee S5 "Varese-Treviglio", S6 "Novara-Treviglio", S11 "Chiasso-Rho" del Passante Ferroviario di Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato non dai debitori.

Note: in sede di sopralluogo, in data 22 marzo 2018, l'appartamento costituito dai subb.8 e 9 risultava utilizzato dal Sig. _____ e dal Sig. _____



senza titolo. I debitori eseguiti risiedono stabilmente nel Regno Unito.
Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrati contratti di locazione a nome dei debitori eseguiti.

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 provvedimenti 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. e contro
; derivante da: atto di mutuo; importo ipoteca: € 300.000,00;
importo capitale: € 150.000,00; atto a firma del Dott. Giovanni Averoldi Notaio in Monza (MI)
in data 17/12/2004 rep. n.100879/32368; iscritta a Milano 1 in data 28/12/2004 ai
nn.103476/21633.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. e contro
; atto a firma Avv. Marco Radice in data 05/06/2017 rep. n.22475;
trascritto a Milano 1 in data 24/07/2017 ai nn.54272/36917. Pignoramento trascritto per la
somma complessiva di € 16.358,79 oltre interessi successivi e spese legali occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei
debitori e gravanti sui beni pignorati dal giorno 24/07/2017 (data di trascrizione del
pignoramento) al 12/04/2018 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) non
risultano nuove formalità.

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.000,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: € 13.974,14 al
31/10/2017.

Millesimi di proprietà: 148,76/1000,00

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna.



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. L'attestato di prestazione energetica non dovrà essere redatto in quanto negli immobili pignorati da quando il riscaldamento centralizzato condominiale è stato dismesso non è stato attivato alcun sistema autonomo di riscaldamento ad eccezione di stufette elettriche utilizzate dagli attuali occupanti.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: NO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A.

Titolare/Proprietario: [dal 17/12/2004 ad oggi (attuale proprietario)]. In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Giovanni Averoldi Notaio in Monza (MI), in data 17/12/2004, rep. n.100878/32367; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 28/12/2004 ai nn.103475/62945.

Titolare/Proprietario: [dal 21/03/1988 al 17/12/2004]. In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Patrizia Codecasa Notaio in Lodi, in data 21/03/1988, rep. n.1022/3749; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 09/04/1988 ai nn.16295/11423.

Identificativo corpo: B.

Titolare/Proprietario: [dal 17/12/2004 ad oggi (attuale proprietario)]. In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Giovanni Averoldi Notaio in Monza (MI), in data 17/12/2004, rep. n.100877/32366; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 28/12/2004 ai nn.103474/62944.

Titolare/Proprietario: [dal 22/12/1980 al 17/12/2004]. In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Santa Picciolo Notaio in Milano, in data 22/12/1980, rep. n.2011/272; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 17/01/1981 ai nn.2411/2069.

7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

7.1. Conformità edilizia:

Numero pratica: 811

Intestazione: Sig.ra

Tipo di pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione

Oggetto: Casa di tipo popolare

Presentazione: in data 10/11/1930 al n. prot.38320

Rilascio in data: 10/04/1931

Abitabilità/Agibilità: in data 21/09/1933 al n. di prot.10896/2513

Abitazioni di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano non risultano pratiche edilizie presentate successivamente per gli immobili pignorati come da lettera dello stesso Comune.

Dal sopralluogo delle unità immobiliari è stato possibile verificare che la distribuzione interna è difforme da quanto licenziato il 10/04/1930; inoltre si dovrà provvedere a posizionare una porta in cucina, in quanto senza si mette in comunicazione diretta questo locale con il bagno (zona wc) senza alcuna zona filtro, quindi non a norma dei regolamenti d'igiene ed edilizio in vigore. Per regolarizzare la situazione ai fini comunali andrà presentato idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso e a regolarizzare l'unità immobiliare secondo l'art. 98 del regolamento edilizio vigente. I costi per le opere edilizie necessarie e gli oneri professionali per la presentazione di pratica comunale sono calcolati in € 2.500,00.



7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.25 del 13/07/2010 e rettificato nel aprile 2017
Zona omogenea:	TUC-Tessuto Urbano Consolidato –TRF-Tessuto Urbano di Recente Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art.2.1.a.ii
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:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7.3. Conformità catastale:

Dal sopralluogo degli immobili è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale conforme alle schede catastali depositate presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano.

Descrizione: Abitazioni di tipo popolare [A4] di cui ai punti A e B

Le unità immobiliari costituiscono un unico appartamento e sono composte da:

- corridoio, due camere e balcone (sub.8);
- ingresso, bagno, cucina, balcone e soggiorno (sub.9).

Quota e tipologia del diritto:**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Quota e tipologia del diritto 1/1 di **– 1/1 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

dal 17/03/2016

Stato Civile: coniugato in regime di separazione legale dei beni (come da certificato contestuale e da atto di provenienza).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Tommaso Campanella n.10 – 20157 Milano

Quota e tipologia del diritto 1/1 di **– 1/1 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

dal 02/03/2017

Stato Civile: celibe (come da certificato contestuale).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **86,00** l'appartamento (di cui circa 41,00 mq sub.8 e circa 45,00



m² sub.9) e di circa m² **16,00** le cantine (di cui circa 11,00 m² sub.8 e circa 5,00 m² sub.9).
 E' posto al piano: 2-S1 (appartamento con annesse cantine).
 Il complesso immobiliare è stato costruito nel: ante 1° settembre 1967.
 Ha un'altezza utile interna: appartamento 3,35 m. di circa, cantine 2,15 m. circa.
 L'intero fabbricato è composto da n.5 piani complessivi di cui fuori terra n.4 e di cui seminterrati n.1.
 Stato di manutenzione generale: discreto.
 Condizioni generali degli immobili: l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale/tipologia: muratura di mattoni condizioni: non verificate
Solai	materiale/tipologia: solette in c.a. e laterizio condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale/tipologia: muratura di mattoni condizioni: non verificate
Muratura esterna	materiale/tipologia: tamponamento con doppia muratura, completato da intonaco graffiato color marrone chiaro completato da zoccolatura al piano terra in pietra condizioni: discrete
Balconi	materiale/tipologia: sporgenti dal filo facciata completati da ringhiera in ferro ad elementi verticali di colore marrone fronte strada e di colore grigio chiaro lato cortile condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale/tipologia: tetto a doppia falda in tegole coibentazione: non verificata esistenza condizioni: non visionato
Portone d'ingresso:	materiale/tipologia: a battente in alluminio di colore bronzo e vetri condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso:	tipologia: a battente in legno materiale: portoncino blindato color mogano condizioni: discrete
Infissi esterni:	tipologia: a battente materiale: lato strada: PVC color legno e vetro doppio; lato cortile: alluminio color bianco e vetro doppio condizioni: discrete
Sistemi di protezione/oscuramento esterni:	tipologia: persiane materiale: lato strada: PVC colore marrone testa di moro ad eccezione del bagno dove è presente una veneziana in alluminio di colore verde chiaro; lato cortile: PVC colore grigio chiaro condizioni: discrete
Infissi interni:	tipologia: a battente o scorrevoli materiale: legno di color noce scuro condizioni: discrete
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle di ceramica di colore bianco e grigio in tutto l'appartamento di forme diverse; balconi pavimentazione in klinker rosso mattone condizioni: discrete
Pareti interne:	materiale: intonaco e tinteggiatura colori vari



Plafoni: condizioni: **discrete**
materiale: **intonaco e tinteggiatura color bianco**

Rivestimento: condizioni: **discrete**
ubicazione: **bagno e cucina**
materiale: **piastrelle in ceramica di vari colori e forma rettangolare**
condizioni: **discrete**

Impianti:

Elettrico: tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
condizioni: **funzionante**

Gas: tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **gas metano ad uso cucina**
condizioni: **funzionante**

Termico: tipologia: **autonomo**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **non presente alcuna caldaia che alimenti i termosifoni; gli occupanti utilizzano stufette elettriche per riscaldarsi.**

Impianti (conformità e certificazioni):Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: SI
Epoca di realizzazione/adequamento: Non conosciuta
Impianto a norma: NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: NO

Citofonico:

Esiste impianto citofonico: SI
Epoca di realizzazione/adequamento: Non conosciuta
Impianto a norma: SI
Esiste la dichiarazione di conformità: NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: NO
Tipologia di impianto: Autonomo
Stato impianto: Non funzionante
Impianto a norma: //
Esiste la dichiarazione di conformità: //

Acqua calda sanitaria:

Esiste impianto di ACS: SI
Tipologia di impianto: Autonomo a mezzo di boiler elettrico
Stato impianto: Funzionante
Impianto a norma: NO
Esiste la dichiarazione di conformità: NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: SI, a mezzo split
Stato impianto: Non funzionante
Esiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: Non fornita



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio: NO

Esiste certificato prevenzione incendi: //

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: La superficie commerciale è stata calcolata base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 30% dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali, il 25% dei vani accessori non direttamente collegati all'unità principale.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Porzione appartamento sub.8	38,82	1,00	38,82	Est - Ovest	Discrete
Balcone sub.8	1,95	0,30	0,59	Est	Discrete
Porzione appartamento sub.9	43,38	1,00	43,38	Est -Ovest	Discrete
Balcone sub.9	1,95	0,30	0,59	Ovest	Discrete
Piano seminterrato					
Cantina sub.8	10,62	0,25	2,66	Ovest	Discrete
Cantina sub.9	5,03	0,25	1,26	Ovest	Discrete
Totale	101,75		87,30		

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

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, il C.T.U. stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **1.100,00 euro/mq**.

8.2. Fonti di informazione:

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (2° semestre 2017);
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017).

8.3. Valutazione corpi:**A.+B. Abitazioni di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento sub.8	38,82	€ 1.100,00	€ 42.702,00
Balcone sub.8	0,59	€ 1.100,00	€ 649,00
Cantina sub.8	2,66	€ 1.100,00	€ 2.926,00
Appartamento sub.9	43,38	€ 1.100,00	€ 47.718,00
Balcone sub.9	0,59	€ 1.100,00	€ 649,00
Cantina sub.9	1,26	€ 1.100,00	€ 1.386,00
Valore a corpo			€ 96.030,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.030,00
Valore complessivo diritto e quota sub.8			€ 46.277,00
Valore complessivo diritto e quota sub.9			€ 49.753,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	42,07	€ 46.277,00	€ 46.277,00
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	45,23	€ 49.753,00	€ 49.753,00

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 disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 4.801,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.946,59
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità divisibile in quanto costituita da due subalterni. Ogni unità immobiliare ha già adesso un proprio accesso dalle scale condominiali.	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:	€ 86.781,91
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 60.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 87.000,00

Milano, 20 aprile 2018

L'Esperto alla stima

Ing. Silvia Montinaro

