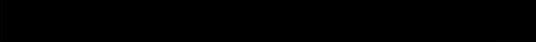
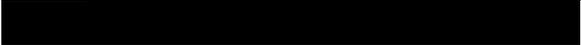


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT Spa**

contro: 


N° Gen. Rep. **1529/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/11/2018 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monzese 50 - Segrate - (MI) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 61, subalterno 12

2. Stato di possesso

Bene: Via Monzese 50 - Segrate - (MI) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con regolare contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di MILANO al numero 6913/35 serie 3 del 24/09/2015 con durata dal 01/10/2015 al 30/09/2019 più quattro anni in assenza di recesso.

Canone annuo di locazione € 7.200,00 oltre € 1.200,00 annui per oneri accessori salvo conguaglio a fine anno in base al consuntivo, e spese di gestione.

Si dichiara il prezzo del canone congruo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monzese 50 - Segrate - (MI) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monzese 50 - Segrate - (MI) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT Spa con sede in Roma Via Alessandro Specchi 16, cf. 00348170101

Creditori intervenuti: Condominio di Via Monzese 50 – 20090 Segrate (MI), c.f. 91501710155

5. Comproprietari

Beni: Via Monzese 50 - Segrate - (MI) - 20090

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Monzese 50 - Segrate - (MI) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monzese 50 - Segrate - (MI) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Monzese 50 - Segrate - (MI) - 20090

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 99.000,00

Prezzo da occupato: € 79.200,00

Beni in **Segrate (Milano)**
Via Monzese 50

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Segrate (MI) CAP: 20090, Via Monzese 50

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: sconosciuta, alla data del 13/06/2018 il commune di Segrate dichiara che risulta irreperibile dal 09/11/2017.
- Stato Civile: coniugato in regime di comunione legale dei beni.
- Data Matrimonio: sconosciuta, anteriore alla data della compravendita dell'immobile.
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: sconosciuta, alla data del 13/06/2018 il commune di Segrate dichiara che risulta irreperibile dal 09/11/2017.
- Stato Civile: coniugata, in regime di comunione legale dei beni.
- Data Matrimonio: sconosciuta, anteriore alla data della compravendita dell'immobile.
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento, foglio 9, particella 61, subalterno 12, indirizzo Via Monzese 50, scala 1, piano 3-4, comune Segrate, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 66 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 336,99

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,80/1000 di comproprietà del locale caldaia e impianto di riscaldamento.

Confini:

- Appartamento: (da nord in senso orario) pianerottolo e vano scala comune, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, Via Monzese, appartamento di proprietà di terzi.
- Solaio: (da nord in senso orario) corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, Via Monzese, solaio di proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Non sono presenti irregolarità.

Note: l'elaborato planimetrico attualmente disponibile al catasto non coincide con il fabbricato in oggetto di E.I. si precisa inoltre che l'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 46 mentre l'accesso al cortile condominiale corrisponde al civico 48/50. Sarebbe quindi opportuno correggere la scheda catastale indicando il civico corretto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel commune di Segrate in provincia di Milano e conta circa 35633 abitanti. Il comune di Segrate confina con i comuni di Milano, Vimodrone, Pioltello e Peschiera Borromeo. Sul territorio comunale è presente l'idroscalo, un piccolo lago artificiale costruito fino al 1930 lungo 2,5 km, largo fino a 450 m e con un totale di 150.000 m³ di acqua. L'immobile è ubicato precisamente in via Monzese 50 una via a medio scorrimento che diparte dalla via Cassanese, la principale arteria della città in senso est-ovest di collegamento con Milano. L'area in questione è a nord rispetto al centro cittadino ma ben servita da mezzi pubblici e servizi di pubblica utilità.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico medio con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Milano (zona est).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Idroscalo, Parco delle Cave.

Attrazioni storiche: ex municipio di Segrate in via XXV Aprile, sede della Mondadori progettata da Oscar Niemeyer, Moschea e il Centro Culturale dell'UCOII.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Segrate 4 m, Autobus (linee 922, 923) 40 m.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali di media struttura (buoni), esercizio commerciale di grande struttura di vendita (buono), sufficienti strutture mediche (buone), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/secondarie (buone), verde pubblico (Idroscalo, Parco delle Cave).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con regolare contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di MILANO al numero 6913/35 serie 3 del 24/09/2015 con durata dal 01/10/2015 al 30/09/2019 più quattro anni in assenza di recesso.

Canone annuo di locazione € 7.200,00 oltre € 1.200,00 annui per oneri accessori salvo conguaglio a fine anno in base al consuntivo, e spese di gestione.

Note:

La registrazione del contratto è antecedente alla data del pignoramento pertanto opponibile.

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:

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:

- Ipoteca volontaria attiva;
A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A., sede a Milano, c.f. 13263030150
Contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 320.00,00;
Importo capitale: € 160.000,00 ;
A rogito di Notaio Bufano Maria in data 25/11/2005 ai nn. 305098/11858;
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 12/12/2005 ai nn. 185521/50355

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA, sede a Roma, c.f. 00348170101
contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 16/06/2017 ai nn. 26348
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 07/07/2017 ai nn. 83902/54048;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non specificato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: gestione ordinaria 2017 € 1.450,00 , gestione ordinaria del 2018 € 1.173,00.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.350,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 13.752,82 €.

Millesimi di proprietà: millesimi di proprietà relativi all'immobile 39,00/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

Indice di prestazione energetica: Nessuno

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà.
In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di $\frac{4}{6}$ del diritto di proprietà.

- In forza di atto per causa di morte, certificate di denunciate successione, pubblico ufficiale Ufficio del Registro di Milano in data 27/09/2001 rep. 8123/93.
- Trascritto a Milano 2 il 17/03/2003 ai nn. 43289/28203.
- Contro: successione testamentaria in morte di [REDACTED] (deceduto il 25/03/1993), precedentemente generalizzato, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.
- **Non è presente la trascrizione di accettazione tacita dell'eredità ma la data del decesso è antecedente al ventennio dalla data del pignoramento.**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per

la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dal 25/11/2005 ad oggi (attuali proprietari).

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bufano Maria di Milano in data 25/11/2005 ai nn. 305097/11857.
- Trascritto a Milano 2 in data 12/12/2005 ai nn. 185520/94064.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 406/60

Tipo pratica: Nuova costruzione edile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ante 01/09/1967, precisamente nel 30/11/1960

Agibilità/abitabilità: rilasciata il 22/02/1963.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Non sono state riscontrate irregolarità.
Note: nessuna

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.46 in data 15/11/2017
Zona omogenea:	B2 - Edifici in linea con individuazione indici urbanistici di isolato. Tipologia a
Norme tecniche di attuazione:	(Art.15, Art.16 e Art.17 Norme PdR)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	Da 11,1 a 21 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economica [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Segrate in Monzese 50 ed è costituita da appartamento ubicato al piano terzo (quarto fuori terra) con solaio pertinenziale al piano sottotetto.

Il complesso condominiale e di tipo economico, è stato edificato prima del 1 settembre 1967. Il complesso condominiale è costituito da sei edifici con cortile commune accessibile da un cancello carrabile e pedonale con accesso da Via Monzese in un vialetto private oltre ad un ulteriore accesso carraio sulla Via Manzoni.

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di EI è ubicato a sud ovest rispetto al lotto ed è un edificio in linea con pianta rettangolare, si articola in un unica scala condominiale da cui si accede alle unità residenziali. È costituito complessivamente da cinque piani fuori terra; il piano terra ha destinazione commerciale i piani dal primo al terzo hanno destinazione residenziale e il piano sottotetto è adibito a vani accessori.

Esternamente è rivestito in pietra e mattone con copertura in coppi tradizionali.

Il lotto confina a ovest direttamente con via Monzese, a nord con il viale private di accesso carrabile al complesso condominiale di cui fa parte il fabbricato in oggetto, a e est e a sud con area cortilizia condominiale.

L'accesso carrabile al cortile interno avviene attraverso cancello carrabile e pedonale con apertura manuale. L'accesso pedonale dalla strada avviene attraverso un portoncino in ferro e vetro con apertura automatica da Via Monzese.

Dall'androne condominiale con pavimentazione in pietra e rivestimenti in ceramica è necessario superare sei gradini per raggiungere la scala condominiale. Non è presente l'ascensore neè un servizio di portineria.

L'immobile è dotato di impianto citofonico tradizionale funzionante, l'impianto di riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda sanitaria è autonoma e fornita da scaldabagno attualmente non funzionante ubicato in cucina. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da termosifoni tradizionali ubi-

cati sulle pareti esterne.

I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro, il contorno delle finestre (spallette e voltino) sono intonacati e tinteggiati mentre i davanzali sono in pietra grigia. Gli oscuramenti sono costituiti da tap-parelle in pvc.

Nel complesso il fabbricato dimostra esternamente un buono stato di manutenzione.

L'appartamento è abitato e completamente arredato ed è costituito da ingresso con corridoio, un bagno, una cucina abitabile, due camera e un ripostiglio oltre a un balcone prospiciente in cortile interno.

L'accesso principale avviene attraverso porta blindata in legno. La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica colore beige (formato 33 x 33 cm); il bagno è in piastrelle di ceramica colore beige. I tavolati interni sono in mattone intonacati a civile colore bianco. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati colori pastello.

La cucina ha rivestimenti parietali in ceramic ad altezza 2 m; il bagno è rivestimento parietale in ceramic fino ad h 2,10 m. Le porte interne sono a battente in legno con pannellatura in vetro ad eccezione del bagno e della cucina che hanno porte a soffietto.

Complessivamente l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Il solaio è ubicato al piano sottotetto ed ha finiture al rustico con pavimento in battuta di cemento e mura-ture in mattoni a vista, la porta di accesso è in legno con lucchetto.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 08/06/2018):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.3	Disimpegno / corridoio	7,04	nessuna	discrete
P.3	Camera 1	15,40	nord - est	discrete
P.3	Camera 2	15,08	sud - ovest	discrete
P.3	Bagno	5,36	nord - est	discrete
P.3	Cucina	8,37	nord - est	discrete
P.3	Ripostiglio	2,11	nessuna	discrete
P.3	TOTALE	53,36		discrete

▪ Altezza media locali PT: m 2,93

a. Superficie netta calpestabile abitabile P3	mq	53,36
b. Superficie netta calpestabile solaio P4	mq	12,30
c. Superficie lorda abitabile P3:	mq	62,27
d. Superficie balcone:	mq 3,58 x 0,35 =	mq 1,25
e. Superficie lorda solaio P4:	mq 13,88 x 0,25 =	mq 3,47
✓ Superficie Commerciale complessiva (b)	mq	66,99
✓ Arrotondamento	mq	67

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

- Residenza: sconosciuta, alla data del 13/06/2018 il commune di Segrate dichiara che risulta irreperibile dal 09/11/2017.

- Stato Civile: coniugato in regime di comunione legale dei beni.

- Data Matrimonio: sconosciuta, anteriore alla data della compravendita dell'immobile.
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: sconosciuta, alla data del 13/06/2018 il commune di Segrate dichiara che risulta irreperibile dal 09/11/2017.
- Stato Civile: coniugata, in regime di comunione legale dei beni.
- Data Matrimonio: sconosciuta, anteriore alla data della compravendita dell'immobile.
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 3 - 4

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

ha un'altezza interna di: 2,93

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato e l'appartamento si presentano in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: coppi in cotto condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: continue in cemento armato materiale: muratura condizioni: non specificato
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: pvc condizioni: buone - Note: Serramento con doppio vetro.
Infissi interni	tipologia: a battente e a soffietto materiale: legno tamburato con pansnello in vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tetto a falde inclinate coibentazione: assente condizioni: buone

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: pietra e mattone condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: autobloccanti , condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati condizioni: buoni
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: legno tamburato accessori: ferramenta tradizionale condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: rampe a U rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non verificabile
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in materiale non verificabile condizioni: buone conformità: non verificabile

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **non verificabile**

Telefonico tipologia: **predisposizione** condizioni: **non verificabile**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**
- Note: acqua calda sanitaria autonoma fornita da boiler **non** funzionante ubicato in cucina.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente custode giudiziario, in data 08 aprile 2018. A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- Superficie lorda abitabile P3: mq 62,27
- Superficie balcone: mq 3,58
- Superficie lorda solaio P4: mq 13,88

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

- Superficie lorda abitabile P3: mq $62,27 \times 1 =$ mq 62,27
- Superficie balcone: mq $3,58 \times 0,35 =$ mq 1,25
- Superficie lorda solaio P4: mq $13,88 \times 0,25 =$ mq 3,47

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 66,99 mq arrotondabile a 67 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
		67,00		67,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017 - semestre 2

Zona: B1

Tipologia: Abitazioni civili tipo economico in stato conservativo normale

Valore di mercato min (€/mq): 1900

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2400

Accessori:

A.1 Nessuno Calcolato precedentemente rapportando la superficie del solaio alla superficie residenziale attraverso opportuno coefficiente di adeguamento.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: caldaia funzionante

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adeguamento: non specificato

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità non verificabili.

Condizionamento e climatizzazione: non presenti

Dichiarazione di conformità: non specificato.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Ascensore assente.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Segrate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2017;
- b) Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Milano con caratteristiche analoghe.

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

- a) 1.650,00€/mq – 1.950,00 €/mq abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale;
- b) 1.679,00€/mq – 1.906,00 €/mq abitazioni di tipo economico in buono stato di conservazione;
- c) 1.300,00€/mq – 1.400,00 €/mq appartamento in buono stato di conservazione;

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione. Premesso ciò si deve tenere conto che l'immobile oggetto di E.I. è di medie dimensioni e in condizioni buone di manutenzione oltre al fatto di essere biesposto e ubicato ad un piano alto (terzo piano residenziale ma ultimo del condominio), direttamente prospiciente Via Monzese; inoltre la zona in questione è ben servita e facilmente raggiungibile da Milano.

La sottoscritta, tenendo conto dei parametri economici individuati, considera un valore unitario intermedio pari a € 1.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	67,00	€ 1.600,00	€ 107.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.200,00
arrotondamento detrazione d			€ 0,00
spese condominiali detrazione di € 4.400.00			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	67,00	€ 107.200,00	€ 107.200,00

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%) € 5.360,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 2.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 99.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 79.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 99.000,00

Allegati

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di compravendita
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Oneri gravami condominiali
- K. Certificati di pendenze

Data generazione:
17-10-2018

L'Esperto alla stima
Beatrice Vezzosi



Beatrice Vezzosi