
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] a.

creditori intervenuti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **1962/2016 + 1303/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2021 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.3 Valutazione corpi:**

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetusta dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale, si ritiene congruo un valore di **€ 1.250,00 al mq per il corpo A**, un valore di **€ 950,00 al mq per il corpo B** e un valore di **€ 330,00 al mq per il corpo C**.

Da una verifica con i prezzi attuali, gli importi stimati risultavano ancora in linea, pertanto sono stati mantenuti invariati.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e annessi	100,00	€ 1.250,00	€ 125.000,00
autorimessa	19,00	€ 950,00	€ 18.050,00
magazzino	95,00	€ 330,00	€ 31.350,00
Valore Accessori			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Piena proprietà	A	€ 125.000,00	€ 125.000,00
Piena proprietà	B	€ 18.050,00	€ 18.050,00
Piena proprietà	C	€ 31.350,00	€ 31.350,00
TOTALE			€ 174.400,00
TOTALE valore arrotondato			€ 175.000,00

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%)

€ 8.750,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 157.650,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 111.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 158.000,00



Poiché gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 158.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 14 settembre 2021

