

**DEPOSITATO PCT****16/05/2017**
**perucci**  
 engineering

 DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI  
 PH. +39 3491880075

 20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47  
 C.F. - P.IVA 13136710152

TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740

[STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM](mailto:STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM)

 PEC: [MAGNI.8184@OAMILANO.IT](mailto:MAGNI.8184@OAMILANO.IT)

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

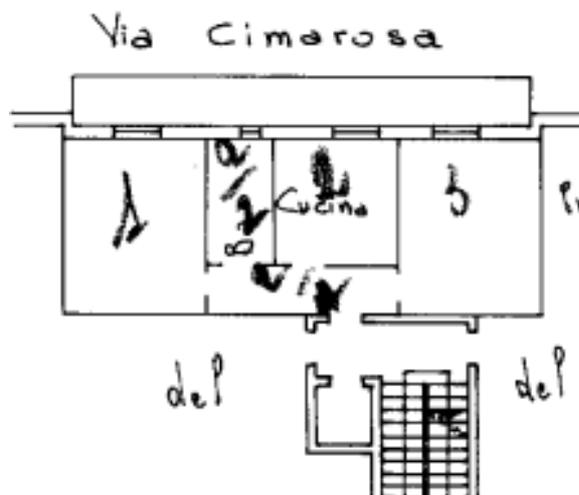
promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**  
 avv. Marina MARTINI

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1272/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/5/17 ad ore 12.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**



#### RETTIFICA

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE - IMMOBILE IN VIA CIMAROSA 3 L PIANO 7**  
**Lotto 001**

**LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE TUTTE LE PRECEDENTI**

Esperto alla stima:	Arch. Stefania MAGNI
Codice fiscale:	MGNSFN67E44F205Z
Partita IVA:	13136710152
Studio PERUCCI ENGINEERING:	Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano
Telefono:	02 20404316
Fax:	02 92879740
Email:	<a href="mailto:stefania.magni@perucciengineering.com">stefania.magni@perucciengineering.com</a>
Pec:	<a href="mailto:magni.8184@oamilano.it">magni.8184@oamilano.it</a>





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via CIMAROSA 3 L - QUARTIERE SATELLITE - Pioltello (Milano) - 20096

**Lotto:** 001 - Appartamento 60 mq piano 7

**Corpo:** APPARTAMENTO 60 mq piano 7

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 309, subalterno 56

### 2. Stato di possesso

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO - ADATTABILE

### 4. Creditori Iscritti

NESSUNO

reditoriiscritti\_sub1\_sub1\_sub1;block=end]

### 5. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** via CIMAROSA 3 L - QUARTIERE SATELLITE - Pioltello (Milano) - 20096

**Lotto:** 001 - Appartamento 60 mq piano 7

**Prezzo da libero:** € 46.962,00

**Prezzo da occupato:** € 36.666,00





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**Beni in Pioltello (Milano) - QUARTIERE SATELLITE**  
 via CIMAROSA 3 L

**Lotto: 001 - Appartamento 60 mq piano 7**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: APPARTAMENTO 60 mq piano 7.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: QUARTIERE SATELLITE, via CIMAROSA 3 L

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] za: IMI RESIDENTE - Stato Civile: CONIUGATA -  
 Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] foglio 2, particella  
**309, subalterno 56**, indirizzo via Cimarosa 3, scala L, piano 7, comune Pioltello (MI), categoria  
 A3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 60 mq, rendita €. 307,29

Derivante da: Variazione del 09/11/15 inserimento dati superficie

 Millesimi di proprietà di parti comuni: **3,57/1000**

Confini: Da Nord a sud in senso orario: altra UI - vano scala - altra UI/altra UI/via Cimarosa/altra UI.

**conformità catastale: CONFORME**
**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Unità residenziale sita in Pioltello (MI) via Cimarosa 3 scala L. All'interno del quartiere satellite posto a nord della Cassanese, costruito negli anni 60 abitato da immigrati. Densamente popolato. Situazione di degrado degli spazi comuni. In via di riqualificazione. Supercondominio di 5 palazzi in cortile/giardino comune con portineria.

**Caratteristiche zona:** periferica parzialmente degradata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** UCI CINEMA PIOLTELLO, UFFICI COMUNALI, GIARDINI PUBBLICI, TENNIS CLUB, NEGOZI, ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE, ASILO NIDO PRIVATO (buono), SCUOLA MATERNA PRIVATA (buona), MOLINETTO COUNTRY CLUB, AREOPORTO LINATE, FARMACIA,




DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

NEGOZI, UFFICIO POSTALE, SPORTELO STRANIERI, BANCA, CAMPO DI CALCIO - CENTRO SPORTIVO , SCUOLE, ESSELUNGA PIOTTELLO, FARMACIA, ITCS SCHIAPPARELLI, IIIS MACCHIAVELLI, ZONA INDUSTRIALE SUD, FARMACIA, ZONA INDUSTRIALE SUD, CHIESA EVANGELICA ASSEMBLEA DI DIO, Associazione Özgür Türk, Associazione Culturale Islamica "EL HUDA", Associazione RELAZIONI, Sportello STRANIERI

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** pioltello centro.

**Attrazioni paesaggistiche:** NAVIGLIO MARTESANA.

**Attrazioni storiche:** TENUTA DI TRENZANESIO.

**Principali collegamenti pubblici:** STRADA PROVINCIALE CASSANESE BIS 5 minuti auto, MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 10 MIN AUTO, Z 402 AUTOBUS , SP121 , BUS h431 , TRENORD FERMATA LIMITO , SP 121 5 min auto

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari senza alcun titolo.

Note: Da verifica presso Agenzia delle Entrate non risulta alcuna registrazione di titoli relativamente all'immobile oggetto della procedura.

Occupato da OTERO BACA con 2 minori (FF 2001), lavoratrice.

I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale propria disponibilità ad un piano di recupero del debito per un importo massimo possibile di €.350,00.

Dichiarano di pagare regolarmente le spese tramite bollettino postale.

### 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 del 07/03/2005** con termine mutuo al 07/03/2030; A favore di BANCA TOSCANA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**4.2.2 Pignoramenti:**

 - Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
 
  

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**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:** 972,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** Dato non fornito da amministratore

**Millesimi di proprietà:** 3,57/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - NON ACCESSIBILE - ADATTABILE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** PRESUNTA

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

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
**Proprietari:**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 58/62  
 Intestazione: IMMOBILIARE MILANO SAS FAB 26  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 23/02/1962 al n. di prot. 58  
 Rilascio in data 02/03/1962 al n. di prot. 58  
 Abitabilità/agibilità in data 22/11/1963 al n. di prot. 58/1962  
 NOTE: FAB 26

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO - CERTIFICAZIONI  
 Regularizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E NORMATIVO  
 ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI: € 1.500,00  
 Oneri Totali: € **1.500,00**

PARAPETTO BALCONE NON ANCORATO PERICOLANTE - RISCHIO CADUTA  
 Regularizzabili mediante: ANCORAGGIO DI EMERGENZA  
 Descrizione delle opere da sanare: REALIZZAZIONE BARRE FISSAGGIO DI EMERGENZA ALLE PARETI  
 ANCORAGGIO PARAPETTO: € 800,00  
 Oneri Totali: € **800,00**

Note sulla conformità edilizia:

DALL'ANALISI DEI FASCICOLI EFFETTUATA PRESSO UT COMUNE DI PIOLTELLO NON RISULTANO ESISTERE PRATICHE SUCCESSIVE ALLA CONCESSIONE PER L'APPARTAMENTO IN QUESTIONE. IL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NON E' PIU' FUNZIONANTE DAL 2012. NON RISULTANO CERTIFICAZIONI RIGUARDO LE CANNE FUMARIE PERTANTO QUALUNQUE RISCALDAMENTO AUTONOMO NON DISPONE DI CONFORMITA' IN ASSENZA DI CANNA FUMARIA. POSSIBILITA' DI RISCALDAMENTO ESCLUSIVAMENTE ELETTRICO. L'INTERO EDIFICIO NON DISPONE DEI REQUISITI NECESSARI ALL'OTTENIMENTO DELL'ABITABILITA'. SI RILEVA LA PRESENZA DI CALDAIETTA AUTONOMA ESCLUSIVAMENTE ACS CHE SCARICA ALL'INTERNO DELLE CANNE FUMARIE

**SI RILEVA DIFFICOLTA' DI ACCENSIONE. GRAVE RISCHIO INTOSSICAZIONE FUMI/ESPLOSIONE.**  
 SI RILEVA MANCATO FISSAGGIO DEI PARAPETTI DEI BALCONI DOTATI DI MONTANTI QUASI TOTALMENTE DISANCORATI. PARAPETTO MOBILE DISANCORATO PARZIALMENTE CON FRECCIA DI CIRCA 2 CM IN ASSENZA DI SPINTA. SI SEGNALE GRAVE PERICOLO DI CADUTA. SI DIFFIDANO GLI OCCUPANTI DALL'UTILIZZO DEL BALCONE AVVERTENDOLI DELLA **GRAVE SITUAZIONE DI RISCHIO.**

conformità edilizia: **NON CONFORME**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**7.2 Conformità urbanistica:**
**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011
Zona omogenea:	AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO
Norme tecniche di attuazione:	SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. Sensibilità paesaggistica bassa. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI PRG ZONA B1
Rapporto di copertura:	VEDI PRG ZONA B1
Altezza massima ammessa:	VEDI PRG ZONA B1
Volume massimo ammesso:	VEDI PRG ZONA B1
Altro:	NUOVI INTERVENTI NON POSSONO SUPERARE SLP ESISTENTE SOGGETTI A PA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per questo quartiere non sono indicati indici in quanto valgono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a contenere il degrado

**conformità urbanistica: CONFORME**

 Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **APPARTAMENTO 60 mq piano 7**

Il bene è ubicato nel comune di Pioltello (MI) al piano 7 di uno stabile condominiale, al civico 3 scala L di via Cimarosa. Supercondominio composto da 5 palazzine di 9 piani ciascuna in giardino interno recintato, portineria e servizi comuni- L'edificio di cui l'unità è parte è posto all'interno del cortile ed ha una unica esposizione Sud di 5 porte finestre su un solo balcone sulla via Cimarosa. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in scarse condizioni di manutenzione. La popolazione del supercondominio è composta quasi per la totalità da immigrati. Alto il livello di disoccupazione. Unità immobiliare adibita ad abitazione composta da 3,5 vani comunicanti con servizi senza





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

accessori. Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: 7

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ND; ha un'altezza utile interna di circa m. 288 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Inserito in immobile degradato. Appartamento in condizioni discrete.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>pesime</b> - Note: BALCONI NON A NORMA PER ALTEZZA PARAPETTO INFERIORE ALLA NORMATIVA cm. 93-96 NON IN SICUREZZA- MONTANTI STACCATI DA FACCIATA – MOBILI – RISCHIO CADUTA.
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>pesime</b> - Note: GENERA NUMEROSE INFILTRAZIONI
Pareti esterne	rivestimento: <b>INTONACO + KLINKER</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Alcune parti a rischio di distacco e caduta
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Alcune parti mancanti in bagno
Plafoni	materiale: <b>pittura lavabile - rasatura a gesso</b> condizioni: <b>rasatura a gesso</b> - Note: Alcune parti interessate da muffe e macchie di umidità.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>rinforzata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**Impianti:**

Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>a norma</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> NON FUNZIONANTE
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>NON A NORMA</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: NON FUNZIONANTE DAL 2012

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	ASSENZA CANNE FUMARIE A NORMA POSSIBILITA' DI RISCALDAMENTO SOLO ELETTRICO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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

#### 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: 2-16 - Zona: PIOLTELLO - QUARTIERE SATELLITE

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: APPARTAMENTO - Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Mediocre - Valore di mercato min (€/mq): 842,00- max (€/mq): 1.050,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
		<b>60,00</b>		<b>60,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI. TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - PIOLTELLO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2; Uffici del registro di MILANO 2; Ufficio tecnico di PIOLTELLO; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano O.S.M.I. – Borsa Immobiliare Milano – 2° semestre 2014; 1°2° semestre 2015; 1° semestre 2016.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2°semestre 2014; 1° 2°semestre 2015; 1°2° semestre 2016.

TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT.- IDEALISTA – SUBITO.IT





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 842/mq - € 1400/mq;  
 Altre fonti di informazione: IL SOLE 24 ORE - TECNOCASA.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### APPARTAMENTO 60 mq piano 7. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. È stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	60,00	€ 858,00	€ 51.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.480,00
Valore corpo			€ 51.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.480,00





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**Riepilogo:**

<u>ID</u>	<u>Immobile</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Valore intero medio ponderale</u>	<u>Valore diritto e quota</u>
APPARTAMENTO 60 mq piano 7	Abitazione di tipo economico [A3]	60,00	€ 51.480,00	€ 51.480,00

**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. ( <u>min.5%</u> )	€ 2.574,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.944,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.736,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.926,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 36.666,00

<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 46.962,00</b>
---	--------------------

Data generazione: 07-05-2017

 L'Esperto alla stima  
**Arch. Stefania Magni**




DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



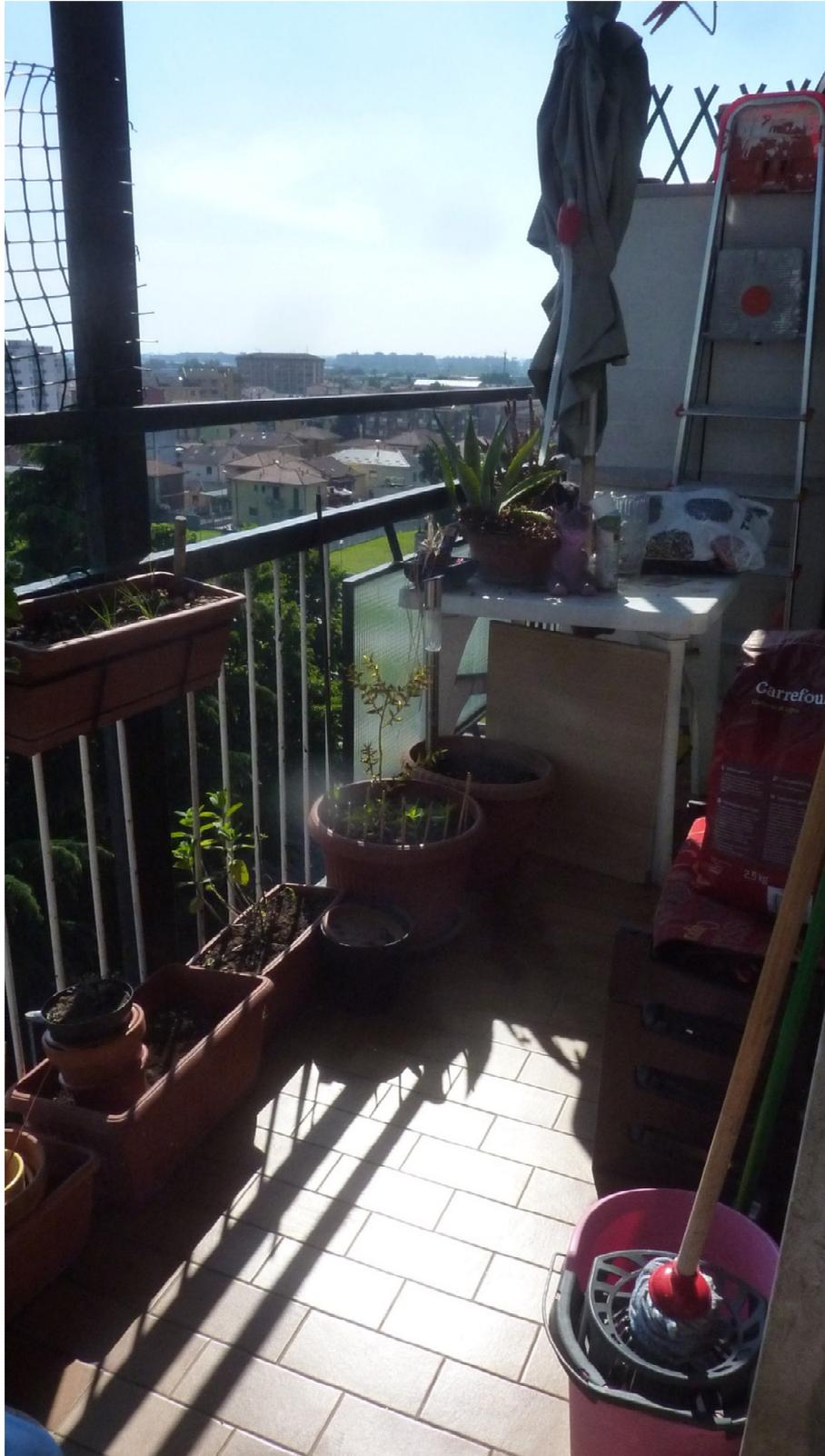


DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI



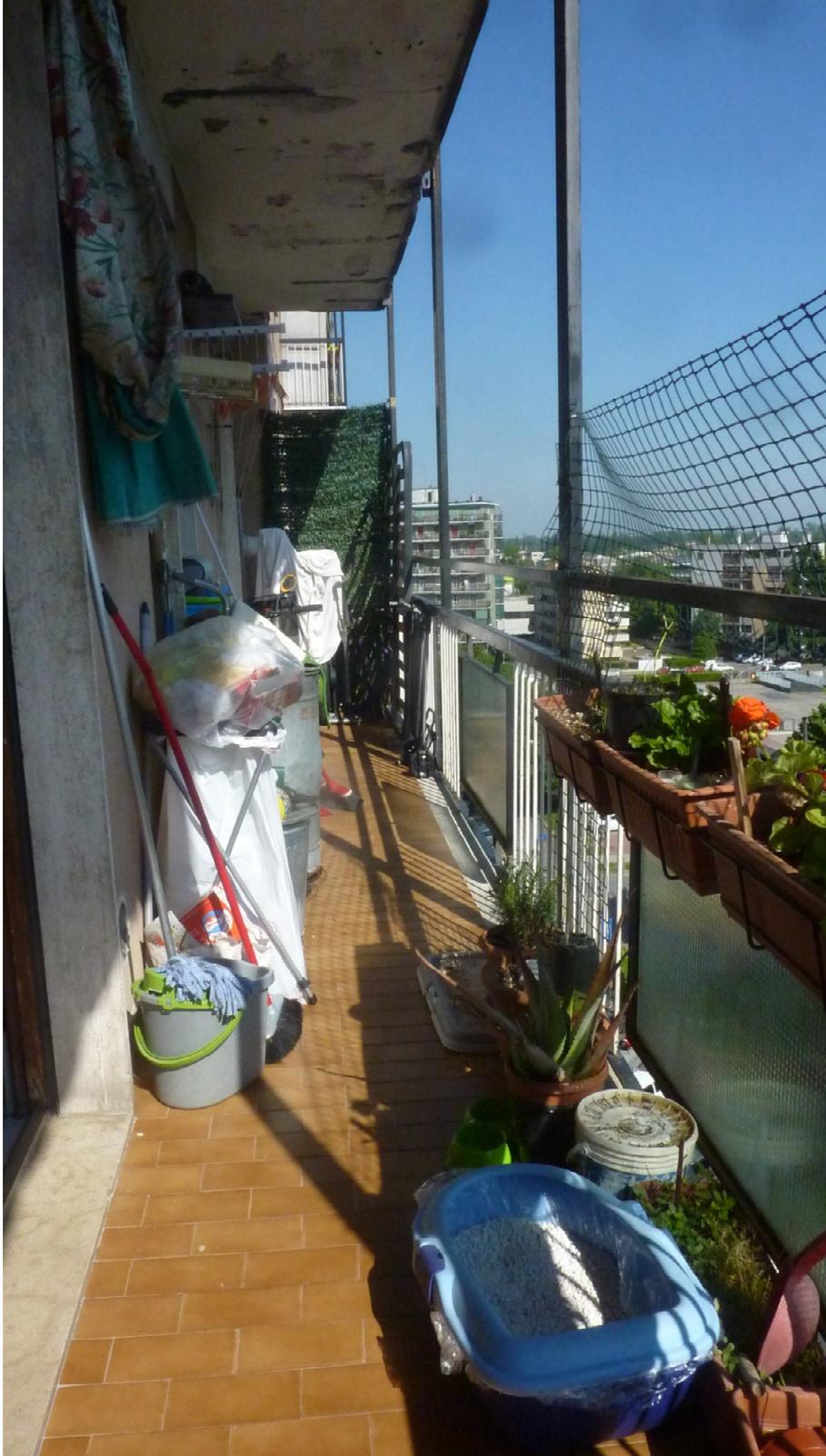


DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## ELENCO ALLEGATI

ALL 1 Certificati anagrafici

ALL 2 Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni

ALL 3 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio

ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni

    Note di iscrizione e trascrizione

ALL. 5 Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze

ALL. 6 Pratiche edilizie

ALL. 7 Atto di possesso

ALL. 8 Visura storica catastale dei beni

ALL. 9 Verbale di sopralluogo

ALL. 10 Attestazione invii relazione alle parti

ALL. 11 Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.

