
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco BPM S.P.A. sede Milano**

contro: 

N° Gen. Rep. **1356/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2019 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Partita IVA: 13016330154 - Duepi Perizie e Progetti
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cavezzali n. 11 - Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 201, particella 193, subalterno 127

2. Stato di possesso

Bene: via Cavezzali n. 11 - Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cavezzali n. 11 - Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cavezzali n. 11 - Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti e/o procedenti: Banco BPM – sede Milano -

5. Comproprietari

Bene: via Cavezzali n. 11 - Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Cavezzali n. 11 - Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cavezzali n. 11 - Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via Cavezzali n. 11 - Milano (Milano) – 20127

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 26.500,00

Prezzo da occupato: € 21.000,00

Nota: l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo e secondo la Procedura Esecutiva ed ai fini della ricollocazione sul mercato, l'unità immobiliare staggita si ritiene libera.

Bene in Milano (Milano)
-
via Francesco Cavezzali n. 11

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Milano, via Francesco Cavezzali n. 11

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena
proprietà

Cod. Fiscale: SDAMRZ79A07Z352R - Residenza: via Cavezzali n. 11 - Stato Civile: celibe -

Ulteriori informazioni sul debitore: E' stato rilasciato dal Comune di Milano il 01-06-2019
il CERTIFICATO DI RESIDENZA da cui si evince che il sig. [redacted]
1979 è residente in Milano via Cavezzali n. 11.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

In [redacted]
1) [redacted] 32R PROPRIETÀ PER 1/1;
foglio 201, particella 193, subalterno 127, indirizzo via FRANCESCO CAVEZZALI N. 11, piano 5,
comune MILANO, categoria A/2, classe 11, consistenza vani 2, superficie catastale: 29 mq. To-
tale escluse aree scoperte: 29 mq, rendita € 475,14

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,696

Confini:

DELL'APPARTAMENTO: da Nord in senso orario ed in linea di contorno: cortile comune, unità di terzi, passaggio comune da cui si accede, altra unità di terzi a chiusura.

Conformità catastale: SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Regolarizzabili mediante -

Oneri Totali: -

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, prospetta su via Cavezzali angolo via Marinetti, ha destinazione residenziale ed è ubicato nella zona semi-periferica n. 2 posta a Nord-Est di Milano. Il fabbricato è raggiungibile da piazzale Loreto, primario polo commerciale e direzionale del tessuto urbano del Comune di Milano, immettendosi direttamente in via Padova, da cui dista circa 1,50 km o da Cascina Gobba da cui dista circa 3,5 km e da dove è possibile

collegarsi con la rete autostradale per Venezia, Torino e Bologna. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica edificati a partire dai primi decenni del '900. La zona si avvale di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in via Padova, di un supermercato della catena commerciale Pam, di farmacie comunali e private, di scuole dell'infanzia, primarie (tra cui segnalo la scuola primaria "V. Russo e Pimentel" di via Vincenzo Russo posta poche decine di metri dal fabbricato) e secondarie di 1° grado, di un ufficio postale. A breve distanza dal fabbricato si svolge ogni lunedì il mercato comunale all'aperto di via Cambini. Inoltre in via Padova N. 118 è ubicato l'Ufficio Anagrafe del Comune facente parte del Municipio 2. In zona, in quanto distante circa 200 metri, è posto l'Ospedale San Raffaele Turro di via Stamira D'Ancona. Nelle immediate adiacenze del complesso condominiale è ubicato Il Parco Martiri Libertà Iracheni, un ampio polmone a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero adibito a giardino pubblico e l'adiacente Parco della Martesana. Al civico 116 di via Padova trova ubicazione il luogo di culto della Parrocchia San Giovanni Crisostomo. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti; risulta servita dalla linea del trasporto pubblico di superficie (bus n. 56) che, partendo più ad est dal quartiere Adriano, di recente formazione (posto al limite del Comune di Milano con il Comune di Sesto S. Giovanni), giunge direttamente al capolinea di p.le Loreto e poter fruire delle linee M1 e M2 della metropolitana. In adiacenza al fabbricato è presente un ampio locale utilizzato a bowling ed una autorimessa con impianto di autolavaggio. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano quinto (6° fuori terra) di un fabbricato avente destinazione residenziale di 9 piani fuori terra oltre a due piani interrati con accesso pedonale da via Cavezzali ed accesso carraio da via Marinetti dotato di un'ampia area esterna pertinenziale; il condominio fruisce di un servizio di pulizie ma non di portierato ed è dotato di tre ascensori non accessibili in quanto di due ascensori sono state murate le porte di accesso al piano terra ed il terzo non è funzionante; l'unità in oggetto presenta una sola esposizione sul lato nord. Si giunge a tale unità immobiliare dall'ingresso principale condominiale del civico n. 11 di via Cavezzali e dopo aver percorso un vialetto pedonale pavimentato e superati numero nove gradini di una scala esterna non dotata di servo-scale si giunge alla porta di accesso in ferro del fabbricato; oltrepassata tale porta di accesso si perviene nell'androne comune da dove, per giungere al quinto piano, si fruisce della rampa di scale condominiali. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 29 mq.

Caratteristiche zona: semiperiferica a tratti degradata.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi offerti dalla zona: Filiali bancarie (Banca Popolare di Milano, Intesa SanPaolo), (buona), Supermercato Pam (buona), negozi di diversa tipologia merceologica (buona), Ufficio Postale (buona), scuole dell'infanzia, primaria, secondaria di 1° grado, farmacia comunale e farmacia privata (buona), struttura ospedaliera (Ospedale San Raffaele Turro) (buona) – luoghi di culto (buona), parchi pubblici (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sesto S. Giovanni, Cologno Monzese

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno.

Attrazioni storiche: Nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Bus 56 di trasporto pubblico prospiciente il fabbricato (circa 50 m)

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola in data 21-02-2019 avente [REDACTED] Procedura Esecutiva n. 1356/2018 R.G.E. con [REDACTED] prende che *"con riferimento alla Sua richiesta, riguardante la procedura esecutiva N. 1356/2018 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Milano, Le comunico che, da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione, in cui l'esecutato in oggetto figura in qualità di dante causa"*.

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;** a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. sede Novara
rivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo
ipoteca: € 223.224,00, importo capitale: € 111.612,00; Rogito: dott. CARLO CONTI in
data 07/06/2006 ai nn.13426/8265; Iscritta a MILANO 1 in data 14/06/2006 ai nn.
46196/9631.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede VERONA
rivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a MI-
LANO 1 in data 27/11/2014 ai nn.60003/43583;

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM S.P.A. sede Milano con
rivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a MILANO 1 in data 02/10/2018
ai nn.74480/51363

4.2.3 Altre trascrizioni:

Si pone a conoscenza che è stato trascritto UN DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO in
data 18/04/2018 ai nn.15764/2018 a favore di ERARIO DELLO STATO – Roma contro
Saidi Mehrez trascritto a MILANO 1 in data 26/04/2018 ai nn. 33721/24003.

Tale Decreto è stato tuttavia oggetto di REVOCAZIONE con ANNOTAZIONE PRESEN-
TATA il 03/04/2019 al n. 3964 di registro particolare e al n. 24648 di registro genera-
le.

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: 533,00 € circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'Amministratore ha precisato di non essere a conoscenza di gestioni straordinarie in quanto il condominio è in gestione all'Amministrazione Caserini dal 15/06/2019.

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:

l'Amministratore ha precisato che: "tale dato che non può essere fornito in quanto il condominio è in gestione all'Amministrazione Caserini dal 15/06/2019".

Nota bene: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, Amministrazioni Caserini, si può solo desumere che le spese ordinarie annue di gestione insolte dell'anno in corso (esercizio 2018-2019) sono pari ad € 533,00 così come presumibilmente dell'anno precedente (gestione 2017-2018); **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA È PARI PRESUMIBILMENTE A COMPLESSIVI € 1.066,00.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a complessivi € 14.047,65.

Le spese straordinarie deliberate ed insolte relative agli anni precedenti relativa all'unità staggita: l'Amministratore ha precisato che: "tale dato che non può essere fornito in quanto il condominio è in gestione all'Amministrazione Caserini dal 15/06/2019".

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6.696

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. L'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto per giungere all'androne comune si deve percorrere una scala esterna composta da n. 8 gradini non dotata di servo-scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari:

Titolare/Proprietario: ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI con sede in Roma per atto antecedente al ventennio al 04/03/2002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] S.R.L. con sede a Milano con sede in Milano - pro quota di 1/1 dal 04/03/2002 al 04/03/2002 - In forza di atto di compravendita a **rogito:** dott. dott. Capasso Alberto Vladimiro, repertoriato al n. 50713 in data 04/03/2002, trascritto a/: MILANO 1 in data 11/03/2002 ai nn. 17585/12255.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] S.R.L. con sede in Milano pro quota di 1/1 dal 04/03/2002 al 11/12/2002 - in forza di atto di compravendita a **rogito:** dott. Alberto Vladimiro Capasso, repertoriato al n. 50716 in data 04/03/2002, trascritto a: MILANO 1 in data 11/03/2002 17586/12256.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] S.R.L. con sede in Milano pro quota di 1/1 dal 11/12/2002 al 17/03/2003 - In forza di atto di compravendita a **rogito:** dott. Enrico Chiodi Daelli

repertoriato al n. 150473 in data 11/12/2002, trascritto a: MILANO 1 in data 19/12/2002
80575/48358.

Titolare/Proprietari: [redacted] R.L. con sede in Savona- pro quota di 1/1 dal
17/03/2003 al 09/10/2003 - In forza di atto di compravendita a rogito: dott. Enrico Chiodi Daelli
in data 17/03/2003 ai nn.151735/24148 di repertorio, trascritto a: MILANO 1 in data 25/03/2003
ai nn. 28794/20344.

Titolare/Proprietario: [redacted] 970 - pro quota di 1/1 dal
09/10/2003 al 07/06/2006 - In forza di atto di compravendita a rogito: dott. Enrico Tommasi in
data 09/10/2003 ai nn.16604/9317 di repertorio, trascritto a: MILANO 1 in data 20/10/2003 ai nn.
84023/55437.

Titolare/Proprietario: [redacted] pro
quota di 1/1 dal 07/06/2006 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita a
rogito: dott. Carlo Conti in data 07/06/2006 ai nn.13425/8264 di repertorio, trascritto a: MILANO
1 in data 14/06/2006 ai nn.46195/26219.

Da tale atto di provenienza si citano i seguenti **PATTI:**

"recati dalla scrittura privata registrata a Milano il 19 giugno 1962 al n. 121364 con la quale
è stata ceduta in uso gratuito alla [redacted] S.P.A." un locale al piano seminterra-
to da destinarsi a cabina per la trasformazione [redacted] di energia elettrica;

SERVITU': di passo costituita con atto in data 15 maggio 1963 n. 55164/3081 di repertorio del No-
taio Andreottola di Milano (registrato a Milano il 20 maggio 1963 al n. 50897) gravante sulla stra-
da privata diramantesi da via Cavezzali ed a confine della proprietà del Condominio di via Cavezza-
li n. 5 e della proprietà del "Fondo Pensioni della Cariplo SPA"

SERVITU': di passo tra le Vie delle Magnolie, Cavezzali e Russo costituite con atti in data 14 mag-
gio 1963 n. 53456/3020 di repertorio del Notaio Andreottola (registrato a Milano il 23 marzo 1963
al n. 41732, trascritto a Milano il 27 marzo 1963 al n. 14745 di repertorio ed in data 21 novembre
1963 n. 59350/3247 di repertorio stesso notaio (registrato a Milano il 2 dicembre 1963 al n. 3899)
trascritto a Milano il 19 dicembre 1963 al n. 59075 di registro d'ordine)"

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Il fabbricato è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

Dall'analisi del fascicolo del fabbricato esaminato presso l'Archivio del Comune di via Gregorovius
15 è emerso che la documentazione edilizia presente nel fascicolo del fabbricato è alquanto
frammentaria e lacunosa in quanto tale fabbricato faceva parte di un comparto edificato compo-
sto da più fabbricati di diverse dimensioni e consistenze facenti parte di un'ampia lottizzazione.
Dagli atti esaminati presso l'Archivio si evince che l'intero comparto è stato edificato in forza di
Licenza Edilizia N. 2731 dell'08/08/1961 (Atti nn. 94090/2783/1961) e della Variante alla suddetta
licenza edilizia N. 1915 (Atti nn. 75062/1836/1964) rilasciata in data 22/07/1964) alla società Edi-
ficatrice Palmanova con sede in Milano via Verri 10 dove peraltro è stata indicata, nel rilascio di
tali licenze edilizie, la numerazione civica di allora e più precisamente ai civici 13/1 e 13/2. In tali
licenze, che non contengono le planimetrie di progetto dei singoli piani ma esclusivamente una
planimetria generale tipo dell'edificio non è stata rilevata la corrispondenza con la consistenza at-
tuale dell'unità immobiliare.

E' stata presentata, successivamente alle sopra indicate licenze edilizie, come si rileva dall'atto di
provenienza, una comunicazione al comune di Milano in data 7 maggio 2002 al n. 67344 di proto-
collo che ho richiesto con apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico di Milano di via Bernina 12.

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al quinto piano di un fabbricato ad uso residenziale di 9 piani fuori terra, che prospetta su via Cavezzali e sulla via laterale Marinetti. Risulta composta da 1 disimpegno di accesso, 1 camera da letto, 1 cucinino, 1 bagno. All'unità non sono annessi né un vano di solaio né una cantina. L'unità presenta una sola esposizione sul lato nord. Il fabbricato di appartenenza presenta finiture di tipo economico ed è stato edificato nei primi anni '60; risulta dotato di tre ascensori di cui due inaccessibili in quanto sono state murate le porte di accesso al piano terra mentre il terzo non è funzionante; fruisce di un servizio di pulizia ma non di portierato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate; lo stato di manutenzione, in generale, risulta scarso. Lo stato di manutenzione dell'unità risulta molto scarso; l'appartamento conta una superficie lorda commerciale di 29 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 29,00

E' posto al piano: 5°

L'edificio è stato costruito: nei primi anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'appartamento ha un'altezza interna di circa: 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui seminterrati n. 2

Stato di manutenzione generale del fabbricato di cui è parte l'unità staggita: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e di manutenzione risulta molto scarso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso del fabbricato:	tipologia: ad un'anta; materiale: ferro ; apertura: manuale ; condizioni: scarse ;
Infissi esterni:	tipologia: una parte fissa e una parte a scorrere; materiale: in alluminio e vetro semplice; condizioni: scarse ; protezione: tapparelle; materiale: plastica ; condizioni: scarse
Infissi interni:	tipologia: anta a battente ; materiale: legno; condizioni: mediocri ;
Pavim. Interna	materiale: in piastrelle di piastrelle di ceramica in monocottura condizioni: mediocri ;
Plafoni:	materiale: stabilitura ; condizioni: scarse. E' presente una controsoffittatura nel disimpegno/ingresso, nel bagno e nella cucina presumibilmente dovuta all'installazione dei canali dell'aria condizionata che sono stati asportati.
Porta di ingresso all'unità:	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: mediocri
Rivestimento:	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: scarse
Rivestimento:	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Impianti:	
Antenna collettiva:	Non esistente: i singoli condomini si avvalgono di antenne paraboliche
Citofonico	Non esistente in quanto asportato.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Gas:	Non funzionante e ci si avvale di bombole

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: di tipo centralizzato ma non funzionante e ci si avvale di stufe elettriche

Epoca di realizzazione: primi anni '60

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Il fabbricato dispone di tre ascensori non utilizzabili in quanto da tempo non è stata effettuata manutenzione e le porte di accesso al piano terra di due ascensori sono state tamponate.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si terrà quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
- 4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

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

- 1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: periferica/ Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo: riferimento 2° semestre 2018: - ABITAZIONI di tipo economico, stato conservativo normale: VALORE MIN 1.550 €/MQ - VALORE MAX 1.950 €/mq;
- 2) Borsino Immobiliare: P. Lambro, Feltre, Udine - ABITAZIONI di tipo economico da ristrutturare; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.316 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.180 €/mq; fascia media € 1.248 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	29,00	€ 1.000,00	€ 29.000,00
Valore corpo			€ 29.000,00
Valore accessori			0,00
Valore complessivo intero			€ 29.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	29,00	€ 29.000,00	€ 29.000,00

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%)

€ 1.450,00

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

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:

€ 26.500,00

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

€ 21.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 26.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita € 64.422,54

Allegati:

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: avviso al debitore;
- Allegato n° 3: certificato cumulativo del debitore;
- Allegato n° 4: atto di provenienza;
- Allegato n° 5: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 6: catasto;
- Allegato n° 7: pratiche edilizie reperite e comunicazione del Comune di irreperibilità;
- Allegato n° 8: dichiarazione dell'amministratore circa le pendenze condominiali;
- Allegato n° 9: dichiarazione dell'Agenzia Entrate su eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 10: documentazione fotografica.

Data generazione:
10-10-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia