

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXX**
XXXXXXXXXX

contro: **XXX XXX e XXX XXX**

N° Gen. Rep. **1250 / 2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15-12-2020 ore 10:30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Beni: via Airaghi 15 - Settimo Milanese (MI) 20019

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico e C/6 Box auto.

Dati Catastali: foglio 2, particella 190, subalterno 2

foglio 2, particella 190, subalterno 153

2 **Stato di possesso**

Beni: via Airaghi 15 Settimo Milanese (MI) 20019 **Possesso: libero**
(occupato dall'esecutato)

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

Bene: via Airaghi 15 Settimo Milanese (MI) 20019

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: via Airaghi 15 - Settimo Milanese (MI) 20019

Creditori Iscritti: XXXXXXXX

5. **Comproprietari**

Beni: via Airaghi 15 - Settimo Milanese (MI) 20019

Comproprietari: per il terreno: Comune di Settimo Milanese.

6. **Misure Penali**

Beni: via Airaghi 15 Settimo Milanese (MI) 20019

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Airaghi 15 Settimo Milanese (MI) 20019

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo totale dei beni:** via Airaghi 15 Settimo Milanese (MI) 20019

Prezzo da liberi : € 130.000,00

in proprietà superficaria

**Beni in via Angelo Airaghi 15 - Vighignolo di Settimo Milanese (MI) 20019
appartamento con cantina e box auto**

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

XXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

XXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari: COMUNE DI SETTIMO MILANESE
Proprietà per l'area 1/1

Il rogito precisa che la proprietà superficiaria ha la durata di anni 90 a partire dal 21 dicembre 1982.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà superficiaria per 1/2

XXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà superficiaria per 1/2

Inoltre:

proprietà per l'area 500/1000 in regime di comunione dei beni: XXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXX. ***Si segnala che, come anche in Relazione Notarile, l'intestazione relativa
alla proprietà dell'area, rimasta in capo al Comune, è palesemente errata; I 2 nomina-
tivi riportati sono relativi ai precedenti proprietari superficiari delle unità immobiliari
(appartamento e box), che sono state vendute nel 2006 agli esecutati.***

APPARTAMENTO

Dati: Comune di Settimo Milanese- via Airaghi SCALA E snc - piano T/S1 - foglio 2, mapp. 190, sub. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 73/75 – rendita Euro 511,29.

BOX AUTO

Dati: Comune di Settimo Milanese- via Airaghi snc - piano S1 - foglio 2, mapp. 190, sub. 153, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 18, superficie mq. 18 – rendita Euro 55,78.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

appartamento con cantina: MM 7,003 box auto: MM 1,394

dati forniti dall'Amministrazione del Condominio. Il Tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario:

appartamento:

vano scala e pianerottolo comuni – cortile comune per tre lati;

cantina:

cantina sub. 4 – parti comuni – cantina sub. 24 – corridoio comune da cui si accede;

box auto:

autorimessa sub. 152 – corridoio cantine – cantine sub. 51 e sub. 53 – vano scala comune – spazio di manovra comune.


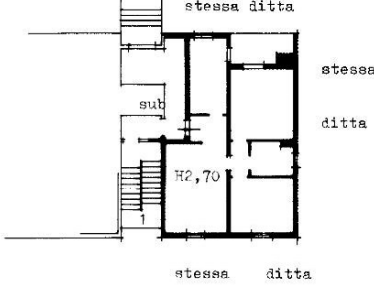
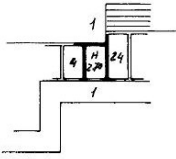

Note sulla conformità catastale:

Le unità immobiliari – appartamento con cantina e box auto - come verificate in sede di sopralluogo, sono risultate conformi alle planimetrie catastali presenti in

banca dati.

Come da allegati.

Data presentazione:01/01/0001 - Data: 27/02/2020 - n. T322176 - Richiedente: MNIMGR56S66F205N

MODULARIO F. - Cir. S. T. - 211	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 65)</small>	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 50								
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>SETTIMO MILANESE</u> Via <u>AIRAGHI</u>										
Ditta										
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>MILANO</u>										
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO TERRA</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>PIANO SEMINTERRATO</p>  </div> </div>										
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200										
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal Iscritto all'Albo dei della Provincia di DATA Firma:								
DATA PROT. N°	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>PARTITA</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>FOGLIO</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>MAPPALE</td> <td>190</td> </tr> <tr> <td>SUBALTERNO</td> <td>2</td> </tr> </table>	PARTITA	FOGLIO	2	MAPPALE	190	SUBALTERNO	2	
PARTITA									
FOGLIO	2									
MAPPALE	190									
SUBALTERNO	2									

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2020 - Comune di SETTIMO MILANESE (1700) - < Foglio: 2 - Particella: 190 - Subalterno: 2
 VIA AIRAGHI piano: I-S1 scala: E;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:01/01/0001 - Data: 27/02/2020 - n. T322176 - Richiedente: MNIMGR56S66F205N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione:01/01/0001 - Data: 27/02/2020 - n. T322181 - Richiedente: MNIMGR56S66F205N

MODULARIO
T. - Cat. S. 77 - 415

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1998, N. 59)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SETTIMO MILANESE Via AIRAGHI

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p style="font-size: 8px;">DATA PROT. N°</p>	<p>PARTITA _____</p> <p>FOLGIO <u>2</u></p> <p>MAPPALE <u>190</u></p> <p>SUBALTERNO <u>153</u></p>
---	--

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di _____

DATA _____

Firma: _____

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:01/01/0001 - Data: 27/02/2020 - n. T322181 - Richiedente: MNIMGR56S66F205N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2020 - Comune di SETTIMO MILANESE (1700) - < Foglio: 2 - Particella: 190 - Subalterno: 153
VIA AIRAGHI piano: S1

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Settimo Milanese – frazione Vighignolo (MI) - zona periferica ovest - al confine con il comune di Cornaredo.

Caratteristiche zona: normale –residenziale, verso residui di zona agricola commista ad insediamenti commerciali.

Area urbanistica: residenziale e commerciale - parcheggi normali.

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

Principali collegamenti pubblici: – bus interurbano a collegamento con stazione metro M1 di Milano Bisceglie.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 9 luglio 2020, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario.

L'appartamento risulta arredato ed utilizzato dall'Esecutato; il tutto come meglio precisato nella Relazione del Custode.

E' stato visionato e rilevato il box, mentre non è stato possibile visionare e rilevare l'interno del vano cantina (che corrisponde in quanto a collocazione alla planimetria catastale), in quanto il signor XXX ha dichiarato di non averne le chiavi d'accesso. Nonostantei solleciti telefonici della scrivente, nulla è stato comunicato ad oggi dal signor XXX. Il Custode giudiziario ha convenuto che, in tempi di emergenza sanitaria, non fosse consigliato un secondo accesso. Pertanto la scrivente provvede a concludere e depositare la Perizia.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto.

Il tutto come da allegati.

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 risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni

.Atti di asservimento urbanistico:

4.1.3 Il fabbricato con autorimesse private è stato edificato in base alla Convenzione della Società XXXXX srl, alla quale è stato concesso il diritto di superficie sull'area – con il Comune di Settimo Milanese ed il C.I.M.E.P. a rogito notaio XXXXXXXXXXXX di Milano del 21 dicembre 1982 rep. n. 21551 / 1158 – trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 1589 /1357 in data 10 gennaio 1983.

E' seguito Atto di Identificazione Catastale, a rogito del medesimo Notaio, in data 1 dicembre 1983 rep n. 27242 ed in data 14 dicembre 1983 rep. n. 27460 – trascritto a Milano 2 in data 20 dicembre 1983 ai nn. 72910/57480.

*

Da informazioni personalmente assunte dalla scrivente presso l'Amministrazione Condominiale, che ha permesso i contatti con un Condomino, è risultato che il **prezzo di acquisizione del terreno richiesto dal Comune nell'anno 2012 per un appartamento simile a quello oggetto di perizia, ma privo di box, era nell'anno 2012 di circa € 5.000,00** (cinquemila). Il Comune di Settimo ha comunicato di non poter inviare informazioni, ma di essere disponibile ad effettuare dettagliati conteggi, previa presentazione di istanza e versamento di diritti.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di XXXXXXXXXX XXX contro XXX XXX e XXX XXX - per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà superficaria - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 200.000,00 - Importo capitale: € 400.000,00 - per anni 30 -- Rogito Notaio dr. XXXXXXXXX - in data 29/03/2006 al n. rep. 68744 / 6690 -Iscritta a MI 2 in data 19/04/2006 ai nn.. 59861 / 13669
Debitore non datore: XXX XXX.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** – a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXX XXX e XXX XXX - per la quota di 1/1 della proprietà superficaria - Derivante da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Milano - in data 09/08/2019 al n. 9093- trascritto a MI 2 in data 26/09/2019 ai nn. 118940 / 77291.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna risultante.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La scrivente ha provveduto alla verifica della situazione ventennale, non riscontrando iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di cui alla certificazione notarile agli Atti. Come da allegati.

5 4.3 **Misure Penali:**

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: come da allegati

€ 1.400,00 circa

L'Amministrazione Condominiale non ha evidenziato la presenza di altre procedure o cause in atto;

circa eventuali problematiche statiche del fabbricato o certificazioni di idoneità statica, nulla è risultato; l'Amministrazione fa riferimento al Certificato di Agibilità originario dello stabile, come da messaggio pervenuto il giorno 11 novembre 2020-

Spese straordinarie: come da allegati

L'Amministrazione Condominiale ha informato che è stata deliberata nell'anno 2019 la costituzione di un fondo spese straordinarie, con scadenza al 2022, per l'importo totale riguardante questa proprietà di circa € 2.100,00 con rate scadute ad oggi per € 1.100,00 circa. I lavori di adeguamento (canne fumarie – Certificato di Prevenzione Incendi etc) sono in corso.

Risulta inoltre non versato il conguaglio per rifacimento facciate dell'anno 2019 per € 4.800,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: come da allegati

€ 16.800,00 circa -- a giugno 2020 (ordinarie e straordinarie).

E' stato inviato a novembre 2020 l'aggiornamento circa spese ordinarie scadute 2020 per € 7.800,00 circa e conguaglio spese 2019 per € 3.800,00.

Millesimi:

appartamento con cantina: MM 7,003 box auto: MM 1,394

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento è ubicato al piano terreno rialzato dell'immobile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Reperiti l'Atto notarile di acquisto da parte degli Esecutati ed il Regolamento di Condominio. Il Tutto come da allegati.

Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato presentato alcun Attestato per l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di Perizia.

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

Nessuno risultante dalle trascrizioni.

*

Circa la proprietà in diritto di superficie:

Il Comune di Settimo ha comunicato di non poter inviare informazioni, ma di essere disponibile ad effettuare dettagliati conteggi, previa presentazione di istanza e versamento di diritti.

Da informazioni personalmente assunte dalla scrivente presso l'Amministrazione Condominiale, che ha permesso i contatti con un Condomino, è risultato che il **prezzo di acquisizione del terreno richiesto dal Comune nell'anno 2012 per un appartamento simile a quello oggetto di perizia, ma privo di box, era nell'anno 2012 di circa € 5.000,00 (euro cinquemila).**

*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX - coniugati in regime di comunione dei beni – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXXX di Milano in data 29/05/1986 rep. n. 88210, trascritto a MI 2 in data 13/06/1986 ai nn. 42233/30845 – acquisto dalla EDILVAL srl per la proprietà superficaria.

Titolare/Proprietario: XXX XXX e XXX XXX – proprietari superficaria per la quota indivisa di 1/1 - **ad oggi** – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXXX in data 29/03/2006 rep. nn. 68743/6689, trascritto a MI 2 in data 19/04/2006 ai nn. 59860/30460.

Al momento dell'acquisto gli esecutati hanno dichiarato di essere rispettivamente nubile e celibe. L'Atto riporta prescrizioni per i trasferimenti di proprietà.

Circa i rapporti tra i signori XXX XXX e XXX XXX è stata depositata documentazione legale da parte dell'avv. XXXXXXXXXXX, in accompagnamento all'atto di Costituzione e contestuale Intervento della signora XXX nella presente Procedura.

*

7 PRATICHE EDILIZIE:

7. 1 Conformità edilizia:

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso atti al Comune di Settimo Milanese, ricevendone (data l'emergenza sanitaria) documentazione in formato pdf.

Per l'edificazione risultano rilasciate la **Concessione n. 32 del 9 novembre 1982 e successive varianti 29 ottobre 1984 e 10 dicembre 1984** - risulta inoltre rilasciata la **Licenza di abitabilità in data 20 novembre 1984** (citate nell'atto notarile di acquisto dei beni,)

Il Rogito dell'anno 2006 precisa che in seguito non sono state eseguite opere.

Il tutto come da allegati.

L'appartamento risulta nella realtà corrispondere alla planimetria di progetto ricevuta.

L'unità immobiliare risulta formata da:

ingresso/soggiorno- cucina abitabile - disimpegno - n. 2 camere (delle quali 1 con balcone)

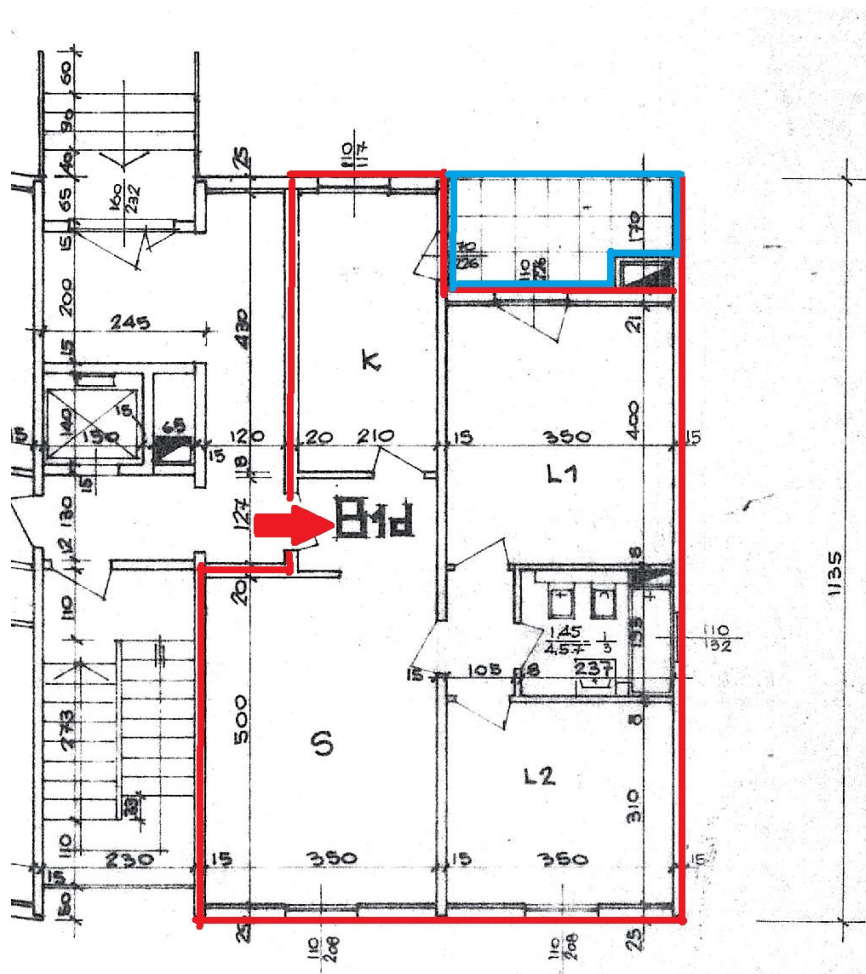
- bagno (con finestra).

Il vano di cantina risulta nella realtà ubicato come in planimetria di progetto ricevuta.

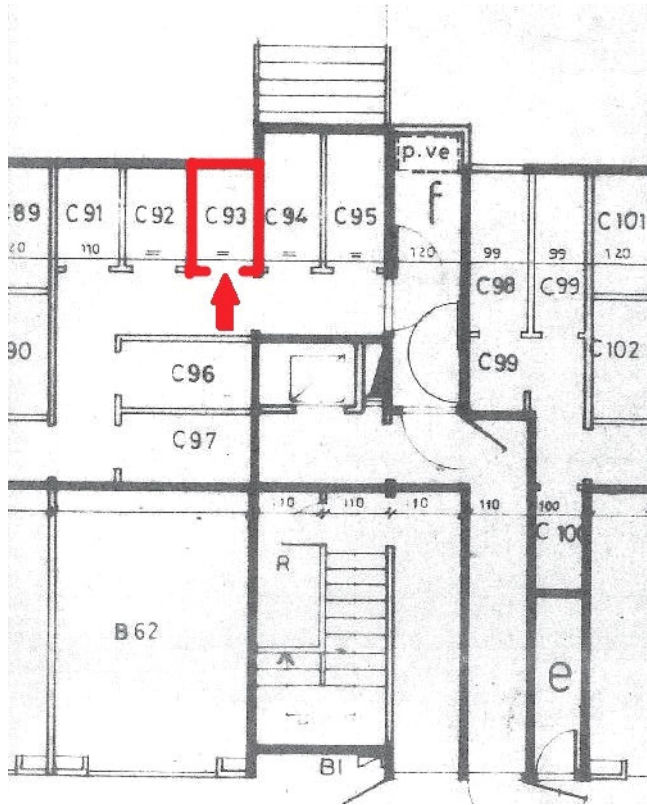
Il box auto risulta nella realtà corrispondere alla planimetria di progetto ricevuta.

Il vano cantina risulta nella realtà corrispondere - in quanto ad ubicazione - alla planimetria di progetto ricevuta.

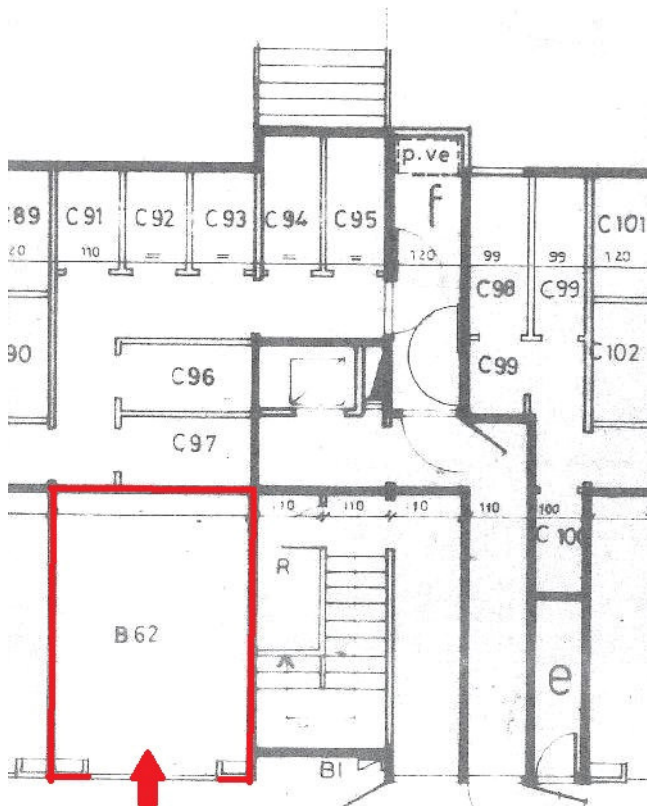
Il Tutto come da TAVOLE DI PROGETTO qui riportate ed anche allegate.



Appartamento ubicato a piano terreno rialzato



Cantina a piano S1



Box a piano S1

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	TESSUTO RESIDENZIALE

Per informazioni dettagliate si potrà consultare il PGT online.

L'edificio risulta essere stato realizzato sulla base delle Licenze dell'anno 1982 e varia 1984, sopraccitate.

Descrizione: di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano terreno rialzato del Condominio ARIETE di via Angelo Airaghi n. 15 a Vighignolo di Settimo Milanese (MI) – scala E – interno 96 – con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Box auto al piano seminterrato identificato al n. 56.

Il fabbricato è situato entro l'area del cortile condominiale, delimitata da recinzione, con passaggi pedonali ed aree a verde.

L'edificio è a carattere residenziale - pluripiano con struttura portante a pannelli prefabbricati, è dotato di impianti ascensore; non è presente servizio di portineria.

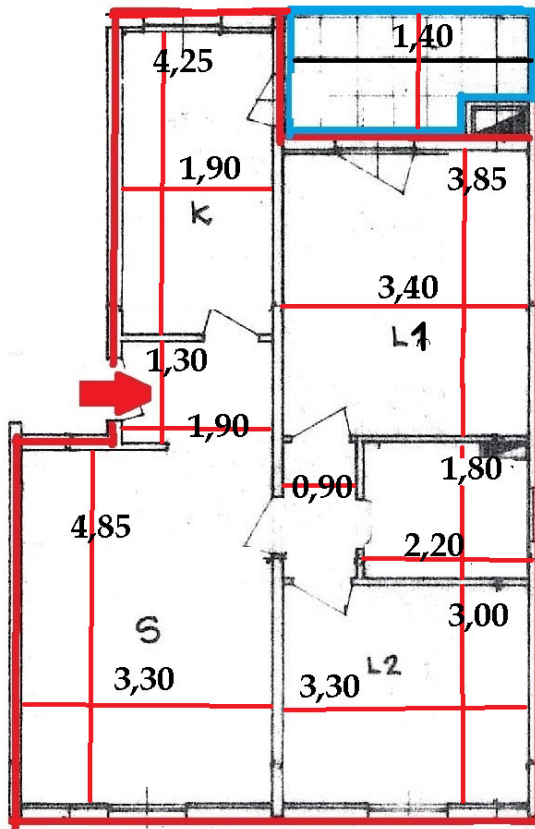
L'appartamento è costituito da: ingresso/soggiorno – cucina abitabile – disimpegno n. 2 camere (delle quali 1 con balcone) – bagno con finestra.

Annesso vano di cantina al piano seminterrato.

La proprietà è anche dotata di box auto, ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato ed accessibile dalla rampa carraia.

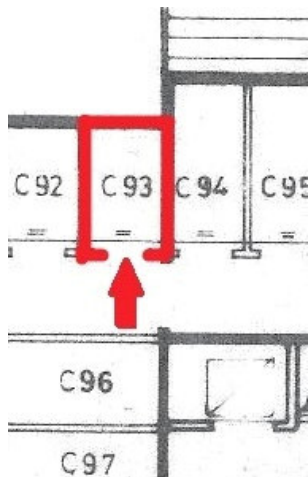
Si segnala che l'altezza utile del box è di m. 2,50 (non m. 2,70 come indicato nella planimetria catastale (il Comune non ha fornito disegni di sezione del fabbricato).

APPARTAMENTO sup. lorda commerciale mq. 82,00
 BALCONE sup. lorda commerciale mq. 4.50



CANTINA sup. lorda commerciale mq. 2,50

misure nette 1,10 x 1,80 -
 desunte dal progetto.



BOX AUTO sup. lorda commerciale
 mq. 18,50



Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 107,50 (appartamento, cantina e box).

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato condominiale si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione (recenti interventi di rifacimento tetto e facciate) ed ulteriori in atto.

L'appartamento, di buona disposizione, risulta in sufficienti condizioni di conservazione ed in condizioni di manutenzione poco curate.

SI FA PRESENTE CHE LA STRUTTURA A PANNELLI PORTANTI COMPORTA IL RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI AMBIENTI.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Serramenti finestra in lamierino d'acciaio verniciato con vetro-camera. Tapparelle metalliche.

Infissi interni Porte in legno e vetro
Porta di ingresso blindata.

Pavim. Interna Pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Rivestimento Plafoni e pareti rasate e tinteggiati; pareti bagno e cucina parzialmente piastrellate.

Balcone Pavimentazione in piastrelle e parapetto in muratura.

CANTINA: Pavimentazione in battuto di cemento – pareti in blocchetti di cls - porta metallica. Interno non rilevabile.

Ascensore al piano.

BOX auto Pavimentazione in battuto di cemento –pareti intonacate
porta basculante metallica.

Impianti: Per tutti : certificazioni non fornite - da verificare.

Elettrico – citofonico: Impianti complessivamente sottotraccia

Impianto di condizionamento con splits in soggiorno e camera matrimoniale.

Gas in cucina. Presa d'aria cucina ricavata a vetro.

Idrico La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia murale a gas ubicata in cucina.

Il bagno (finestrato) è dotato di n. 4 sanitari (lavabo - vaso – bidet – vasca).

Lavatrice installata in cucina.

Termico Impianto autonomo, con caldaia a gas ubicata in cucina e termosifoni in alluminio.

Varie: Struttura in pannelli prefabbricati

Finitura tinteggiata.

Serramenti di ingresso al fabbricato in alluminio e vetro.

Scale rivestite in gomma a bollo, con pareti intonacate e tinteggiate – parapetto metallico.

Pavimentazione dei disimpegni in piastrelle di ceramica.

Cortile pavimentato (corsello boxes e percorsi pedonali), con parti a verde.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro Mq. sup. lorda di pavimento	Coeff.	Superficie virtuale Mq.
Abitazione	82,00	1,00	82,00
Balcone	4,50	0,20	0,90
Cantina	2,50	0,30	0,75
BOX auto	18,50	1,00	18,50
TOTALE	107,50		102,15

RILIEVO

Le misure utili interne dell' appartamento e del box sono state tutte rilevate in sede di sopralluogo verificando che, rispetto al progetto, risultano inferiori di un valore dal 3% al 6 % circa.

Non è stato possibile accedere al vano cantina, le cui misure lorde sono state dedotte dal progetto comunale e dalla planimetria catastale.

APPARTAMENTO: mq 83,65 lordi commerciali (82+0,90+0,75)

BOX mq. 18,50 lordi commerciali

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale e box

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio e box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Settimo Milanese - periferia

Tipo di destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico – normale € 1200 – 1350 ottimo € 1350 – 1550

Tipologia: box – € 900 - 1200

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

sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Reg. Imm.ri di MILANO 2;

Ufficio tecnico di Settimo Milanese;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare –

Pubblicità Internet; Banca dati / Agenzia delle Entrate -

Dati i prezzi di mercato rilevabili dalle pubblicità immobiliari,

si ritiene di considerare per l'appartamento il prezzo di € / mq. 1.500

per il BOX auto € / mq. 1.050

8.3 Valutazione corpi:**A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario €</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione	84,00	1.500,00	126.000,00
Box	18,50	1.050,00	19.450,00
TOTALE			145.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.450,00
Valore corpo			€ 145.450,00
Valore complessivo intero			€ 145.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.450,00

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. € 7.300,00

Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita (1.400 annue). € 2.800,00

Importo per riscatto del diritto di superficie – valutabile in circa € 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivare gli importi.

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare residenziale non risulta comodamente divisibile. Il Box auto ne costituisce logico completamento

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova – PROPRIETA' SUPERFICIARIA - € 129.880,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 130.000,00

Data generazione: **14 -11-2020**

L'Esperto alla stima **arch. Maria Grazia Mina**

ALLEGATI:

Atto di provenienza – Catasto: visure , planimetrie, Doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe – Informazioni Condominio e Regolamento – Doc. comunale di progetto – Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU — Copia Perizia per il Delegato – Dichiarazione di invio della Perizia agli esecutati - Comunicazioni p.e.c. invio della Perizia.