

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni
Procedura Esecutiva n. 347/2022 R.G.E.

Giudice Esecutore
Dott.sa Idamaria Chieffo

Creditore Procedente

[REDACTED]
[REDACTED]
l'Avv. Gianluca de Lima (C.F. DLMGLC81r15f839l)

Esecutati

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

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 06/02/2023
data sopralluogo: 09/05/2023
data udienza: 07/11/2023



INDICE:

SCHEDA DI SINTESI.....	3
0 - PREMessa.....	4
1 - OPERAZIONI PERITALI.....	4
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE...	5
4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
5- STATO DI POSSESSO.....	7
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7 -VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato.....	8
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	10
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	10
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	11
11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	12
Allegati.....	13



SCHEDA DI SINTESI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Milano (MI)	Destinazione d'uso: A/4	SUP. COMM.LE	54,20 mq
Via Padova 191 - terzo piano	foglio: 203 particella: 146	sub : 802	
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna			
Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica			
Valore di Mercato			157.180,00 €
			Vizi occulti 5% 7.859,00 €
			Spese condominiali insolute 7.406,84 €
			Valore base d'asta 141.914,16 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			142.000,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
appartamento	50,00 mq	100%	50,00 mq
solaio sottotetto non abitabile (h < 240 cm; h min > 150 cm)	12,00 mq	35%	4,20 mq
SOMME	62,00 mq		54,20 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO	SUPERFICIE	VALORE
	ANNUNCIO	U.I.	UNITARIO
Abitazione di Tipo Economico/Via Padova	195 000,00 €	50,00 mq	3 900,00 €/mq
Abitazione di Tipo Economico/Via Padova	135 000,00 €	50,00 mq	2 700,00 €/mq
Abitazione di Tipo Economico/Via Padova	159 000,00 €	50,00 mq	3 180,00 €/mq
Abitazione di Tipo Economico/Via Padova	152 000,00 €	55,00 mq	2 763,64 €/mq
SOMME	641.000,00 €	205,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO 2 900,00 €/mq			
ED IL MERCATO IMMOBILIARE ATTUALE =			
VALORI OMI (leggermente a ribasso rispetto al mercato di contrattazione attuale)			
Tipologia	abitazione di tipo economico	min	1 900,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	2 400,00 €/mq

Il discostamento rispetto ai valori OMI è da attribuirsi prevalentemente alla scelta dei comparativi utilizzati per il calcolo del valore di mercato dei beni oggetto di perizia e dello stato conservativo (pessimo, ma da ristrutturare), in un'ottica di libera contrattazione interna all'attuale offerta di mercato immobiliare della città metropolitana di Milano.

BASE D'ASTA TOTALE 142.000,00 €



o - PREMESSA

Con ordinanza in data 06/02/2023 dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 10/02/2023 la sottoscritta si impegnava ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore, hanno avuto inizio solo in data 09/05/2023 attraverso un sopralluogo congiunto insieme al custode giudiziario, l'avv. Dott. Giuseppe Fantigrossi.

Al sopralluogo era presente pertanto, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Dott. Fantigrossi, uno dei due esecutati: il [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visure catastali degli immobili con relativo estratto di mappa;
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Richiesta di visura di eventuali atti di fabbrica depositati relativi agli immobili
- Richiesta di eventuali contratti di locazione
- Richiesta Atto di Compravendita
- Eventuali spese condominiali insolute

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dal sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nella città metropolitana di Milano ed hanno accesso dalla pubblica strada denominata via Padova, n. 191.

Di seguito i relativi identificativi catastali e le quote di possesso (allegato 1) degli immobili identificati al NCEU di Candia Lomellina (PV):

ABITAZIONE censita al Foglio 203, Particella 146, Subalterno 802, categoria A/4, Zona Censuaria 3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 278,89 Euro.

Confini dell'abitazione: sud-ovest e nord-est altre unità abitative; nord-ovest ballatoio comune su cortile comune; sud-est affaccio diretto su Via Padova.

Proprietà per 1/2 in favore del [REDACTED] e per 1/2 in favore della Sig.ra [REDACTED]

All'abitazione è annessa una porzione di solaio sottotetto, ubicato al quinto piano.

Gli attuali identificativi catastali hanno avuto origine da variazione nel classamento del 29/06/2016 Pratica n. MI0339170 in atti dal 29/06/2016 con n. 120402.1/2016.

A sua volta originati precedentemente da un ampliamento del 29/06/2015 Pratica n. MI0498787 in atti dal 29/06/2015 con n. 264591.1/2015.



- Elenco sintetico delle formalità ventennali al 13/01/2020 riguardanti gli immobili (allegato 2):

ABITAZIONE: Foglio 203, Particella 146, Subalterno 802

1. TRASCRIZIONE del 20/04/2016 - Registro Particolare 16645 Registro Generale 24772
Pubblico ufficiale GAVAZZI AURELIO STEFANO Repertorio 296885/50377 del 01/04/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà spettante su tutti gli enti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, in ragione di millesimi 15,09 (quindici virgola zero nove).
2. ISCRIZIONE del 20/04/2016 - Registro Particolare 4160 Registro Generale 24773
Pubblico ufficiale GAVAZZI AURELIO STEFANO Repertorio 296886/50378 del 01/04/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 9052 del 24/07/2020 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
3. ISCRIZIONE del 09/08/2019 - Registro Particolare 11479 Registro Generale 64898
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14561/6819 del 08/08/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO contro il Sig. [REDACTED] per la titolarità di 1/2.
4. TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 27013 Registro Generale 38864
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 6628 del 18/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE

L'unità immobiliare è ubicata nell'area a nord-est del Comune di Milano, in Via Padova (allegato 3), verso la zona dell'ex borgo di Crescenzago, il naviglio della Martesana, il parco Lambro ad est ed il parco Trotter più a sud.

L'unità immobiliare in questione si trova al piano terzo di un immobile a ballatoio, con accesso diretto da Via Padova tramite un grande androne in comune; presenta un affaccio diretto sulla stessa Via Padova ed un secondo affaccio su corte interna comune.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel Comune di Milano ed, in riferimento alle tavole più rilevanti incluse del P.G.T., sono situate all'interno dei seguenti ambiti:

- TUC - Tessuto urbano consolidato su Via Padova: tracciati stradali storici (zone sensibili fasce di 100 m) Mediolanum-Bergomum (Art. 66)
- Tessuto urbano di recente formazione



- Tessuti di rinnovamento urbano
- Ambiti dei Piani Regolatori recenti: CIMIANO, PADOVA, ADRIANO, V.LE MONZA
- Ambito di prevalenza del paesaggio urbano
- ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano
- Ambiti di Rigenerazione - rete Ecologica Comunale
- Classe II Fattibilità Geologica con modeste limitazioni (Art.44)
- Sensibilità paesaggistica bassa
- Idrogeologia - Pozzi (Dlgs. 3-04-2006 n. 152 e DGR 7/12693) - Fasce di rispetto (200m)
- Zona di particolare tutela all'inquinamento luminoso - Osservatorio Sociale A. Grosso di Brugherio (MB) - raggio 10,00 m
- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ABITAZIONE: Foglio 203, Particella 146, Subalterno 802

L'abitazione è inserita all'interno di una palazzina ante 1927 e composta da n.5 piani fuori terra più sottotetto, collegati tra loro tramite un vano scala in muratura, aperto sul ballatoio in affaccio alla corte comune e presente ai vari piani.

Di pertinenza è presente anche un solaio sottotetto al quinto piano, al quale, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accedere; è possibile solo individuarne la consistenza dalla pianta catastale, in cui ne vengono indicate le altezze interne sotto falda.

All'abitazione si accede tramite ballatoio esterno comune, posizionato a nord-ovest.

Dall'ingresso si accede ad un locale con angolo cucina, che, al momento del sopralluogo, si presentava diviso da una paratia di materiale facilmente amovibile, in perlinato.

Da questo locale si accede ad un piccolo disimpegno con lavatrice, il quale a sua volta conduce al bagno dell'abitazione non areato naturalmente, ma che prende luce indiretta da due piccole finestrelle in blocchi di vetrocemento poste sulla parete di divisione con il locale di ingresso.

Verso il lato sud-est dell'abitazione si apre un'altra ampia stanza in affaccio diretto a Via Padova. In questo locale si riscontra la presenza di letti e di elementi amovibili in perlinato e struttura metallica ad uso armadiatura/sgabuzzino.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di graniglia per entrambi i locali, mentre in piastrelle di materiale ceramico nel bagno.

L'intero appartamento, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si trova in pessime condizioni abitative ed igieniche. La presenza ammassata di cataste di oggetti e cibo non permette la visione completa dell'immobile.



Anche gli impianti si presentano in pessimo stato; il riscaldamento è affidato a corpi riscaldanti elettrici, mentre la caldaia murale situata in bagno non è raccordata con il collegamento dello scarico fumi verso l'esterno. Si presume quindi sia fuori servizio.

Il bagno presenta un estrattore per l'aerazione meccanica.

In esterno, verso il lato nord-ovest a confine con il ballatoio comune, si trova un piccolo locale esterno, all'interno del quale non è stato possibile accedervi a causa della presenza di materiale accatastato che ne impediva l'ingresso. Si sottolinea come quest'ultimo locale in pianta catastale venga indicato come "wc comune", pertanto escluso come annesso alla proprietà dell'appartamento.

5- STATO DI POSSESSO

ABITAZIONE censita al Foglio 203, Particella 146, Subalterno 802, categoria A/4

L'immobile oggetto di pignoramento risulta avere come proprietà e relative quote di possesso: Proprietà per 1/2 in favore del Sig. [REDACTED] e per 1/2 in favore della Sig.ra [REDACTED]

Visionando lo stato di famiglia gli esecutati, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] risultano far parte del medesimo nucleo familiare, composto inoltre da altra persona maggiorenne e da un minore (allegato 4).

All'interno dell'Atto di Compravendita (Repertorio 296885/50377 e trascritto in data 20/04/2016) (allegato 5) entrambi gli esecutati acquistano l'immobile, definendosi in stato libero.

Si precisa che l'immobile al momento del sopralluogo risultava essere occupato oltre che dal nucleo familiare dei due esecutati, anche da altre quattro persone non identificate perché non presenti all'atto del sopralluogo (alcune delle quali minori), come esposto dallo stesso esecutato, il Sig. [REDACTED] e così come già indicato ed evidenziato dal custode giudiziario nell'istanza depositata a valle del sopralluogo eseguito.

Dalla documentazione ricevuta non risultano registrati contratti di locazione (allegato 6).



6 -PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ipotecaria ventennale è possibile esaminare lo storico dei trasferimenti di diritto inerenti alle proprietà degli immobili nel ventennio:

All'interno dell'ultimo Atto di Compravendita (Repertorio 296885/50377 e trascritto in data 20/04/2016) si evince come i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] abbiano acquistato l'immobile dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni. Tale immobile all'interno dello stesso atto viene definito come costituito da appartamento posto al piano terzo, composto di due locali con angolo cottura oltre disimpegno e bagno, con annessa porzione di solaio al piano quinto. Inoltre come confini dell'appartamento viene appunto indicato (oltre a via Padova ed alle altre unità abitative confinanti) il "servizio comune" ed il ballatoio comune. Si precisa che all'epoca dell'atto di acquisto l'immobile fosse identificato con il subalterno 16 (ex mapp. 719, sub. 35, sezione Crescenzago).

7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Oneri di natura condominiale: Spese condominiali insolute

Sull'immobile gravano spese condominiali riguardanti spese di proprietà, di gestione, di manutenzione e gestione + varie.

Gli importi pervenuti dall'amministrazione condominiale Studio Rosa, sono relativi ai bienni 2021/2022 - 2022/2023 (allegato 7):

Totale debito condominiale 2021-2023: 7.406,84 €

7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato

ABITAZIONE censita al Foglio 203, Particella 146, Subalterno 802

Conformità urbanistico-edilizia: NON RILEVABILE.

In data 17/02/2023 il sottoscritto CTU ha subito inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

A seguito delle verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico del medesimo Comune, in data 16/03/2023 lo stesso ha comunicato (allegato 8) che non vi sono pratiche (né rispettivi



certificati di agibilità/abitabilità) inerenti l'abitazione e lo stabile oggetto della seguente perizia, siti in Via Padova 191.

All'interno dell'atto di vendita, viene dichiarato dalla parte venditrice come l'immobile fosse anteriore al 1967 e che successivamente non fossero intervenute modifiche con provvedimenti autorizzativi ad eccezione della richiesta autorizzativa per opere interne per creazione di bagno ex novo (presentata al Comune di Milano, Consiglio di Zona 2 e protocollata con PG 1.098.112/2002 sub. o del 19.03.2002 - RI 1.292/2002).

Il sottoscritto CTU ha fatto presente degli identificativi di pratica di cui sopra, senza però aver ricevuto riscontro positivo dal medesimo Comune, il quale comunica che "nessuna figura essere stata presentata dal 2000/2010" (allegato 9).

Dopo un'ulteriore richiesta di istanza di accesso, in data 14 luglio 2023 il Comune di Milano espone come, dai controlli effettuati, l'immobile risulti essere stato costruito entro la fine dell'anno 1927. Il fascicolo richiesto non risulta pertanto essere conservato presso gli archivi dell'Area Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT E SUE, ma presumibilmente all'Archivio Storico Civico al Castello Sforzesco (allegato 10).

Solo nel mese di ottobre 2023 l'Archivio Storico Civico comunica di non possedere alcun materiale relativo all'immobile oggetto di pignoramento, indicando come tra "*i possibili motivi dell'assenza presso il nostro archivio di documentazione sull'immobile prodotta ante 1927 (anno limite di nostra competenza) possiamo quindi ipotizzare le dispersioni legate al secondo conflitto mondiale - e, in particolare, ai bombardamenti dell'agosto 1943 che hanno interessato sia il Castello sia altre sedi comunali - ma anche le complesse vicende non sempre storicamente accertabili subite dal materiale documentario dei comuni soppressi dell'area milanese.*

È infatti importante rilevare come l'edificio di suo interesse fino al 1923 appartenesse al territorio del comune di Crescenzago uno degli undici comuni aggregati alla città di Milano con regio decreto del 2 settembre 1923, n.1912 (Gazzetta Ufficiale del regno d'Italia, 1° ottobre 1923, n. 230, pag. 6192)" (allegato 11).

Per tali motivi sopraesposti non è stato possibile verificare la legittimità e la conformità edilizio-urbanistica dell'unità abitativa oggetto del presente elaborato peritale.

Conformità catastale: leggere difformità trascurabili.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti lievi difformità:

- Sia nell'area angolo cottura che all'interno del locale in affaccio a Via Padova, sono presenti delle paratie di materiale facilmente amovibile, pertanto, proprio per questo motivo, le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono del tutto trascurabile.

In fase di sopralluogo non è invece stato possibile accedere alla porzione di solaio al piano sottotetto.



8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento da doversi cancellare affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente:

ABITAZIONE censita al Foglio 203, Particella 146, Subalterno 802

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 20/04/2016 - Registro Particolare 4160 Registro Generale 24773
Pubblico ufficiale GAVAZZI AURELIO STEFANO Repertorio 296886/50378 del 01/04/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: [REDACTED]

Contro: Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

- ISCRIZIONE del 09/08/2019 - Registro Particolare 11479 Registro Generale 64898
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14561/6819 del 08/08/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO contro il Sig. [REDACTED] per la titolarità di 1/2.

A favore: Agenzia Delle Entrate-Riscossione (c.f. 13756881002)

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 27013 Registro Generale 38864
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 6628 del 18/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Si specifica che con delibera di Giunta 3868 del 17/07/2015 la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.



10 - DETERMINAZIONE DELLA S.L.P. E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si evidenziano le seguenti Superfici Lorde di Pavimento (S.L.P.) e le relative Superfici Commerciali, queste ultime ricavate dal prodotto delle S.L.P. per i rispettivi coefficienti di destinazione d'uso.

ABITAZIONE censita al Foglio 203, Particella 146, Subalterno 802

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
appartamento	50,00 mq	100%	50,00 mq
solaio sottotetto non abitabile (h < 240 cm; h min > 150 cm)	12,00 mq	35%	4,20 mq
SOMME	62,00 mq		54,20 mq

S.L.P. TOTALE 62,00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 54,20 mq



11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Milano (MI)	Destinazione d'uso: A/4	SUP. COMM.LE	54,20 mq
Via Padova 191 - terzo piano	foglio: 203 particella: 146	sub : 802	
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna			
Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica			
Valore di Mercato			157.180,00 €
			Vizi occulti 5% 7.859,00 €
			Spese condominiali insolute 7.406,84 €
			Valore base d'asta 141.914,16 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			142.000,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
appartamento	50,00 mq	100%	50,00 mq
solaio sottotetto non abitabile (h < 240 cm; h min > 150 cm)	12,00 mq	35%	4,20 mq
SOMME	62,00 mq		54,20 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO		VALORE
	ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	
Abitazione di Tipo Economico/Via Padova	195 000,00 €	50,00 mq	3 900,00 €/mq
Abitazione di Tipo Economico/Via Padova	135 000,00 €	50,00 mq	2 700,00 €/mq
Abitazione di Tipo Economico/Via Padova	159 000,00 €	50,00 mq	3 180,00 €/mq
Abitazione di Tipo Economico/Via Padova	152 000,00 €	55,00 mq	2 763,64 €/mq
SOMME	641.000,00 €	205,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO 2 900,00 €/mq			
ED IL MERCATO IMMOBILIARE ATTUALE =			
VALORI OMI (leggermente a ribasso rispetto al mercato di contrattazione attuale)			
Tipologia	abitazione di tipo economico	min	1 900,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	2 400,00 €/mq

Il discostamento rispetto ai valori OMI è da attribuirsi prevalentemente alla scelta dei comparativi utilizzati per il calcolo del valore di mercato dei beni oggetto di perizia e dello stato conservativo (pessimo, ma da ristrutturare), in un'ottica di libera contrattazione interna all'attuale offerta di mercato immobiliare della città metropolitana di Milano.

BASE D'ASTA TOTALE 142.000,00 €

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Vigevano, 31 ottobre 2023

Il Tecnico Incaricato
Architetto Laura Favazzi



Allegati:

- Rilievo fotografico (da pag. 14)
- allegato 1 - visure storiche e planimetrie catastali;
- allegato 2 - visure ipotecarie ventennali;
- allegato 3 - aerofotogrammetrico;
- allegato 4 - stato di famiglia
- allegato 5 - ultimo atto di compravendita;
- allegato 6 - comunicazione assenza contratto di locazione;
- allegato 7 - spese condominiali insolute biennio 2021-2022/2022-2023;
- allegato 8 - comunicazione Comune Milano - assenza pratiche comunali;
- allegato 9 - comunicazione Comune Milano - assenza pratiche comunali;
- allegato 10 - comunicazione Comune Milano - assenza pratiche comunali;
- allegato 11 - comunicazione Archivio Storico Civico - assenza pratiche comunali;

