



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

739/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE:

AVVOCATO DANIELE SARDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2018

TECNICO INCARICATO:

LAURA NICOLETTA BARTOLI

CF: BRTLNC60P50F205H
con studio in MILANO (MI)
telefono: 3355336396
email: archibartoli@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 739/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARLUNO GUGLIELMO MARCONI 87, della superficie commerciale di 62,00 mq per la quota di:

Appartamento sito al piano T composto da due locali, disimpegno e servizi, con sovrastante area soppalco collegato da scala interna fissa. Tale conformazione (soppalco) risulta difforme dal titolo autorizzativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt.

4,55. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 566 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI SNC, piano: T, intestato a [redacted] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/04/2005 Repertorio: 59050 Rogante: DE MARTINIS PAOLO Sede: SETTIMO MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 25762.1/2005) Coerenze: Da NORD in senso orario: Via Marconi, altra unità immobiliare, cortile comune, scala e androne comuni. [redacted] risultano proprietari coniugi in regime di comunione dei beni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 62,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 82.700,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 77.665,00 |
| Data della valutazione: | 30/03/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/12/2013, con scadenza il 31/12/2017 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 5.400,00.



Come da visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, vedi documento allegato alla relazione, l'unità pignorata risulta essere locata anche se al momento del sopralluogo effettuato i data 17 ottobre 2017 risultava LIBERA DA PERSONE, ARREDI (ad eccezione di alcuni elementi della cucina e di un letto) ed EFFETTIPERSONALI.

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: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/03/2005 a firma di NOTAIO PAOLO DE MARTINIS ai nn. 59051/4695 di repertorio, iscritta il 08/04/2005 a MILANO II ai nn. 11640/50021, a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A., contro [REDACTED] derivante da concessione mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 217500.

Importo capitale: 145000.

Durata ipoteca: 29 anni.

La formalità è riferita solamente a Sub. 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 1603 di repertorio, trascritta il 06/04/2017 a MILANO II ai nn. 40087/26118, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a SUB. 701

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PERL'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 450,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 900,00

Millesimi condominiali: 154,21

Ulteriori avvertenze:

Dai documenti forniti dall'Amministrazione di Condominio, allegati alla presente relazione, il debito totale degli esecutati risulta pari a € 3.195,55 alla data del 31/12/2017.

Trovandosi l'edificio di Via Marconi 87 in AMBITO TERRITORIALE T1 non risulta possibile un



aumento della superficie con permanenza di persone.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla vendita dell'area esterna di pertinenza esclusiva di circa mq. 20 alla IMMOBILQUATTRO S.R.L. sarebbe dovuto seguire il riacquisto da parte dei Debitori per la propria quota così come hanno riacquisito le proprie quote gli altri comproprietari. Tale riacquisto non si è ancora perfezionato. Si allegano alla presente relazione atto di vendita alla IMMOBILQUATTRO S.R.L., scrittura privata e relativi allegati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 09/03/2005), con atto stipulato il 09/03/2005 a firma di NOTAIO PAOLO DE MARTINIS ai nn. 59050/4694 di repertorio, trascritto il 08/04/2005 a MILANO II ai nn. 25762/50020, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a SUB. 701.

[REDACTED] ha acquistato il bene oggetto di pignoramento in comunione legale dei beni

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 09/03/2005), con atto stipulato il 09/03/2005 a firma di NOTAIO PAOLO DE MARTINIS ai nn. 59050/4694 di repertorio, trascritto il 04/04/2005 a MILANO II ai nn. 25762/50020, in forza di ATTO COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a SUB. 701.

[REDACTED] ha acquistato il bene oggetto di pignoramento in comunione legale dei beni

IMMOBILQUATTRO S.R.L. con sede in Pogliano Milanese per la quota di 7710/100000, in forza di atto di compravendita (dal 16/09/2009), con atto stipulato il 16/09/2009 a firma di NOTAIO STEFANO FAZZINI ai nn. 46398/9200 di repertorio, trascritto il 28/09/2009 a MILANO II ai nn. 127751/81144, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a AREA ESTERNA FOGLIO 10 PARTICELLA 567.

I Debitori con il presente Atto di Compravendita hanno venduto le loro quote di proprietà (7710/100000ciascuno) alla IMMOBILQUATTRO S.R.L. per consentire la costruzione dei sottostanti box. Si allegano documenti di vendita e relativi allegati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con sede in Pogliano Milanese per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 03/06/1994), con atto stipulato il 03/06/1994 a firma di NOTAIO MARIA GENTILE ai nn. 53129 di repertorio, trascritto il 24/06/1994 a MILANO II ai nn. 56421/34450, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso immobiliare

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/06/2000 fino al 12/04/2002), con atto stipulato il 12/06/2000 a firma di NOTAIO LORENZO FENAROLI ai nn. 84749 di repertorio, trascritto il 20/06/2000 a MILANO II ai nn. 39746/58431, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a Sub. 701

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/04/2002 fino al 09/03/2005), con atto stipulato il 12/04/2002 a firma di NOTAIO SERGIO CALESELLA ai nn. 13833 di repertorio, trascritto il 18/04/2002 a MILANO II ai nn. 47987/28705, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a SUB. 701



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 35/98 e successive varianti, intestata a IMMOBILQUATTRO S.R.L. con sede in Pogliano Milanese, per lavori di risanamento conservativo e recupero del sottotetto ad uso abitazione, presentata il 27/05/1997 con il n. 56/97 di protocollo, rilasciata il 04/05/1998 con il n. 35/98 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutto complesso edilizio.

L'agibilità non risulta essere stata richiesta.

Denuncia di inizio Attività N. 182/00 e successive varianti, intestata a IMMOBILQUATTRO S.R.L. con sede in Pogliano Milanese, per lavori di Varianti in corso d'opera P.E. n° 56/97, presentata il 23/03/2000 con il n. 182/00 di protocollo.

L'agibilità non risulta essere stata richiesta.

Richiesta Autorizzazione Edilizia N. 34/03 e successive varianti, intestata a IMMOBILQUATTRO S.R.L. con sede in Pogliano Milanese, per lavori di Progetto di sistemazione facciata su Via Marconi, presentata il 31/03/2003 con il n. 34/03 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n° 36 del 17/12/2014, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T1 sistemi insediativi di pregio, classe II°. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO IV - EDIFICI IN CLASSE II°: Art. 41-42-43-44 del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accesso della camera da letto diretto dal soggiorno e non dal disimpegno. Realizzazione di soppalco collegato da scala fissa ed utilizzato ai fini abitativi. Opera non autorizzata se non per superficie inferiore all'esistente e come ripostiglio non collegato all'abitazione da scala fissa. Si allega Relazione per adeguamento parere USSL depositata in Comune di Arluno ed allegata alla Concessione Edilizia n° 35/98.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato autorizzato, eliminazione di piattaforma soppalco sovrastante camera da letto, eliminazione scala fissa e creazione ripostiglio senza permanenza di persone.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere murarie demolizione e ricostruzione muratura con spostamento porta ingresso camera: €.400,00
- Opere murarie demolizione soppalco sovrastanti camera da letto per ripristino stato autorizzato.: €.1.500,00
- Disinstallazione scala fissa e smaltimento: €.300,00
- Ricostruzione murature camera da letto lati soggiorno e disimpegno da quota attuale mt. 2,70 a soffitto: €.600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non rappresenta lo stato



autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda rappresentativa dello stato autorizzato previa rimessa in pristino dello stato autorizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione scheda catastale corretta: €.300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di soppalco praticabile e raggiungibile da scala fissa. (normativa di riferimento: PGT)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eliminazione della superficie soppalcata non autorizzata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei progetti depositati ed autorizzati dal Comune di Arluno non vi è traccia di "soppalco collegato da scala interna" così come esposto nell'Atto di Compravendita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la Certificazione di messa a norma.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica ed eventuale integrazione impianto elettrico e certificazione dello stesso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica e certificazione impianto elettrico: €.500,00

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza certificazione di messa a norma dell'impianto gas.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica di messa a norma dell'impianto ed emissione certificazione di legge.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica di messa a norma dell'impianto e certificazione di legge.: €.500,00

BENI IN ARLUNO GUGLIELMO MARCONI 87

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARLUNO GUGLIELMO MARCONI 87, della superficie commerciale di **62,00** mq per



la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento sito al piano T composto da due locali, disimpegno e servizi, con sovrastante area soppalco collegato da scala interna fissa. Tale conformazione (soppalco) risulta difforme dal titolo autorizzativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 4,55. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 566 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCONI SNC, piano: T, intestato a [redacted] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/04/2005 Repertorio: 59050 Rogante: DE MARTINIS PAOLO Sede: SETTIMO MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.25762.1/2005)
Coerenze: Da NORD in senso orario: Via Marconi, altra unità immobiliare, cortile comune, scala e androne comuni.
[redacted] risultano proprietari coniugi in regime di comunione dei beni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL ROCCOLO.

SERVIZI

alla scuola: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante KM. 3,5

ferrovia: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante Km. 5

autostrada: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

livello piano: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

esposizione: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

luminosità: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

panoramicità: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

impianti tecnici: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

stato di manutenzione generale: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

servizi: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come si evince dalla descrizione l'unità, parte di una recente e radicale ristrutturazione di edificio storico ex filanda, la stessa si trova in stato manutentivo complessivo nella media.



Si rievano finiture di buona qualità.

Si rileva la presenza di importanti e diffuse infiltrazioni di umidità di risalita soprattutto in più punti della muratura perimetrale.

Si rileva la mancanza delle Certificazioni di messa a norma di tutti gli impianti e l'assenza del generatore termico (caldaia).

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| <i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : doppio battente realizzati in legno | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : a soffietto realizzati in legno e vetro decorato. Porta del bagno a soffietto in legno. | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco. Si rilevano soprattutto sui muri perimetrali, lato Via Marconi - area esterna - vano scale, presenza di significativa umidità di risalita. | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra naturale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès. Rivestimento della maggior superficie. | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. Rivestimento del bagno | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni</i> : realizzati in intonaco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in pannello in legno e struttura in metallo. Il battente della porta di ingresso è stato forzato per consentire l'accesso all'unità. | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : a doppio battente realizzate in legno. In particolare le persiane poste sul lato area esterna sono in scarse condizioni di manutenzione. | scarsi | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi interni</i> : a doppio battente interne (scuri) realizzate in legno. Relativamente a tutte le altre aperture eccetto accessi da area esterna. | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento. Si rilevano aree estese ammalorate da umidità di risalita. | scarsi | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale</i> : interna con rivestimento in legno. Scala interna all'unità per collegamento al soppalco prefabbricata realizzata con struttura metallica e legno. | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Degli Impianti: | | |
| <i>citofonico</i> : video | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V. | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



Manca la certificazione di Legge.

gas: sottotraccia con alimentazione a metano. *in classe energetica G* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Manca La certificazione di Legge.

idrico: sottotraccia *in classe energetica G* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori. Manca la certificazione di Legge. ATTENZIONE: il generatore, caldaia, è stato asportato. *in classe energetica G* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

scale esterne: a rampe parallele costruite in pietra , il servoscala è assente. Scala condominiale. *in classe energetica G* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale interne: a rampa unica realizzate in metallo e legno ; il servoscala è assente. Scala interna di collegamento al soppalco. *in classe energetica G* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muratura *in classe energetica G* ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[241,58 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 15010-000130/2013 registrata in data 28/06/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| ABITAZIONE piano T | 62,00 | x | 100 % | = | 62,00 |
| Totale: | 62,00 | | | | 62,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZABRIANZA LODI - Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano n° 51 - ARLUNO centro - semestre 1/2017

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.450,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - Centrale CENTRO URBANO - semestre 1/2017

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto viene eseguita a corpo confrontando e comparando valori di vendita esposti nelle pubblicazioni di Camera di Commercio ed Agenzia delle Entrate per il periodo di riferimento sopra riportato I-2017.



Il valore viene adeguato allo stato di possesso, alle caratteristiche costruttive ed allo stato di manutenzione rilevato in sede di sopralluogo oltre che alle caratteristiche della zona in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 1.400,00 = 86.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 86.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 86.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato è il parametrico sintetico comparativo, con valore determinato sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo e parametrato rispetto a più fonti di informazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO II, ufficio tecnico di ARLUNO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA BRIANZA LODI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 62,00 | 0,00 | 86.800,00 | 86.800,00 |
| | | | | 86.800,00 € | 86.800,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità per le proprie caratteristiche (presenza di un unico bagno) non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.135,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 77.665,00



data 30/03/2018

il tecnico incaricato
LAURA NICOLETTA BARTOLI

DOCUMENTI ALLEGATI

ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 2 – VERBALE DEI SOPRALLUOGHI
ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE
ALLEGATO 4 – ELENCO NOTE TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI
ALLEGATO 5 – DOCUMENTI PASSAGGIO DI PROPRIETA' AREA ESTERNA
ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 7 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE
ALLEGATO 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA FAC SIMILE
ALLEGATO 9 – SPESE CONDOMINIALI
ALLEGATO 10 – FOTOGRAFIE
ALLEGATO 11 – COPIA PRIVACY



MODULARIO
a.r. n. 497

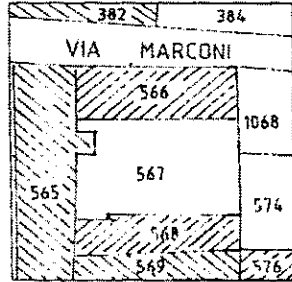


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

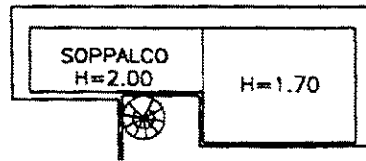
MOD. BN (CE)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARLUNO via G. MARCONI civ.

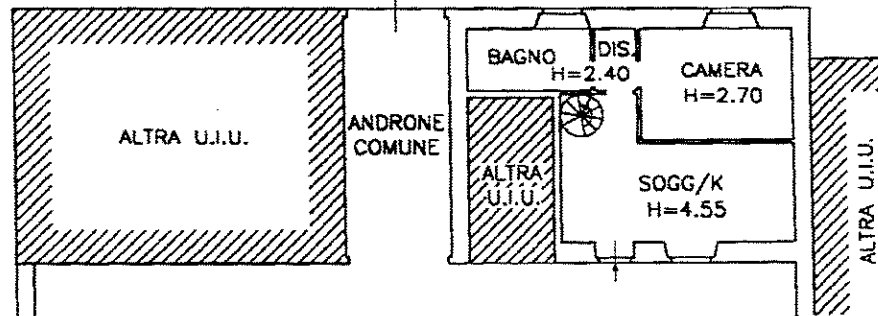


ESTRATTO DI MAPPA
FG. 10-SCALA 1:1000



PIANO SOPPALCO

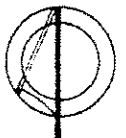
V I A M A R C O N I



CORTILE COMUNE

PIANO TERRA

ORIENTAMENTI



SCALA DI 1:2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2017 - Comune di ARLUNO(A413) - < Foglio: 10 Particella: 566 - Subalterno 701 >
VIA MARCONI SNC piano: T;

Beck - Milano Progettazione e Zonta della Sima - P.V.

Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali

Compilata dal
(titolo, cognome e nome)
ARCH. DELL'ACQUA WALTER
Iscritto all'albo degli ARCHITETTI



RISERVATO ALL'UFFICIO

