TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N° 418/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO L'OROLOGIO PUNTA NOR/OVEST
di Arluno

DEBITRICE:

signora

GIUDICE:

dott. sa SIMONA CATERBI

udienza **15/01/2019 ore 16,01**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 13/12/2018

ASTAlegale.net
creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:
arch. **CRISTINA BERNO**

CF: BRNCST65R66F205M
con studio in MILANO (Mi) Piazza della Repubblica, 27
telefono: 0266987957 fax: 0266987957

email: arch.cristinaberno@gmail.com PEC: berno.6279@oamilano.it

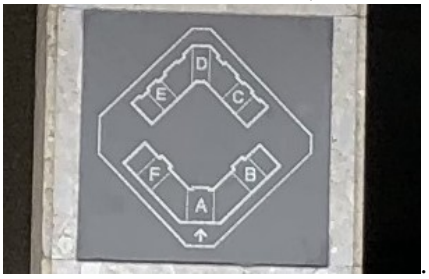
TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO –

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 418/2018

LOTTO 1

L'unità immobiliare oggetto del presente Pignoramento, è sita nel complesso edilizio (con abitazioni e box privati) denominato Condominio "L'OROLOGIO PUNTA NORD – OVEST " sito ad Arluno via Olof Palme n. 1 angolo via Villoresi.

Il Condominio è costituito da due fabbricati tra loro collegati nel piano interrato di cui, uno composto da quattro piani fuori terra e l'altro composto da cinque piani fuori terra.
Il complesso immobiliare di recente costruzione è dotato di ascensori (uno per ogni scala).
Entrambi i fabbricati sono serviti da tre scale.
Il fabbricato verso l'ingresso è servito dalle scale A-B- F; l'altro fabbricato dalle scale C-D-E.



All' appartamento, oggetto del pignoramento, ed alla relativa cantina, si accede della scala A.
<u>Appartamento al piano 1°</u> (secondo fuori terra) è costituito da:

- ingresso/soggiorno,
- cucina,
- camera da letto con ampia cabina armadio,

- disimpegno zona notte,
- servizio igienico con finestra,
- balcone (con accesso dal soggiorno e dalla cucina)

altezza locali m 2,80 circa,
con vano cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio **12**, particella **629**, subalterno **6** (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, consistenza catastale mq 76, rendita € 387,34.

Arluno (Milano) Via Olof Palme n° 1 piano 1° - s1 scala A, edificio C

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** al piano 1°, con vano cantina al piano interrato,
sito in Arluno (Milano) Via Olof Palme n° 1 angolo via Villoresi,
della superficie commerciale di **76,00 mq**
per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà della signora
  - scheda catastale presentata il 07/05/1997-
  foglio **12**, Mappale **629**, Subalterno **6**
  zona censuaria U, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,
  consistenza catastale mq 76, rendita € 387,34,
  indirizzo catastale: ARLUNO - Via PALME OLOF n. 1, piano: 1-s1, scala A, edificio C.
  per la quota di 10,687/1000
  (con diritto alla proporzionale quota di spazi ed enti comuni)
- identificati con Foglio 12, Mappale 629 subalterno 1.

- Intestato catastalmente a:
  IMMOBILIARE SVAR SRL SVILUPPO ARLUNO con sede a Milano
  C.F. 10148390155 proprietà per 1/1,
  preciso che non risulta volturato (catastalmente) il passaggio
  da **IMMOBILIARE SVAR SRL SVILUPPO ARLUNO con sede a Milano** a **signora**

Coerenze appartamento: "a Nord parti comuni ed appartamento sub. 20,
ad Est parti comuni ed appartamento sub. 7,
a Sud appartamento sub. 7 e vano scala comune,
ad Ovest vano scala comune
e parti comuni"

Coerenze vano cantina: "a Nord cantina sub. 5,
ad Est parti comuni,
a Sud cantina sub 11,
ad Ovest passaggio comune".

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessorio:	2,00 m²
Consistenza commerciale complessiva	**76,00 m²**

Prezzo di vendita dell'immobile - LOTTO 1 – > € 112.200,00 arrotondato
€ 113.800,00 – spese condominiali ultimi 2 anni (€ 1.600,00)

Prezzo di <u>vendita giudiziaria</u> dell'immobile - LOTTO 1 –
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova – nello **stato di "libero"** –
€ 113.800,00 – 5%(€ 5.690,00) - spese condominiali ultimi 2 anni (€ 1.600,00) : **€ 106.500,00**
Arrotondato

Prezzo di vendita giudiziaria dell'immobile **– LOTTO 1 –** € 80.000,00
nello stato di **"occupato"** (è stata applicata la riduzione del 25%)

Data della valutazione: 13/12/2018

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il 19 Novembre 2018 ho eseguito il sopralluogo del solo alloggio
perchè non ho potuto accedere al vano cantina dell'unità immobiliare.
Ho quindi comunicato al custode di consentirmi l'accesso anche all'accessorio dell'unità immobiliare: il vano cantina.
Ho quindi fatto un successivo accesso/sopralluogo per visionare il solo vano cantina.

Da un riscontro dell'Agenzia delle Entrate, del 17/07/2018, **<u>non risulta</u> <u>registrato alcun contratto di locazione.</u>**
<u>L'appartamento però risulta abitato dal signor Maurizio Corti il quale afferma di occupare l'alloggio a titolo gratuito, a seguito di accordi verbali e senza alcun tipo di contratto</u>
(locazione o altro).
Il vano cantina non è utilizzato dal signor Corti.

5. 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:* ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:
come da certificazione notarile dott. sa Francesca Liliana Pessina del 03/05/2018 e da ispezione ipotecaria del 04/12/2018,

- **ipoteca volontaria** attiva,

stipulata il 19/06/2008 a firma del dr. Solaro Artidoro rep. 137949, racc. 20828,
IScritta il **03/07/2008** a Milano 2 ai **nn. 21787** PARTICOLARE **/86665** GENERALE,
a favore CREDITO ARTIGIANO s.p.a. C.F. 00774500151
contro:
nata il 06/12/1960 a Rho (Mi) C.F.
TERZO DATORE DI IPOTECA:
nato il 04/05/1935 a Francavilla Fontana (Br)
C.F.
per la quota di 1/2
SEMERARO ANNA CARMELA nata il 20/07/1937 a Francavilla Fontana (Br)
C.F. SMR NCR 37L60 D761O
per la quota di 1/2
derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 38 D.L. 1/9/1993 n. 385
Importo ipoteca: € 270.000.000
importo capitale: € 150.000.000
Durata ipoteca: 10 anni
beni: **Arluno**, foglio **12**, Mappale **629**, Subalterno **6** (unità immobiliare oggetto del pignoramento)
Pogliano Milanese (n°2 unità immobiliare NON oggetto del pignoramento
– tali unità immobiliari sono di altri proprietari -)
Nota:
In data 24/11/2017 è stata presentata la RESTRIZIONE DI BENI per gli immobili di Pogliano Milanese - ANNOTAZIONE N. 142146 generale/24217 particolare.

- **ipoteca giudiziale**

a seguito di Decreto Ingiuntivo del 18/10/2011 del Tribunale di Milano n. 34694/2011,
IScritta il **16/03/2012** a Milano 2 ai **nn. 4424** PARTICOLARE **/27459** GENERALE,
a favore CREDITO ARTIGIANO s.p.a. C.F. 00774500151
contro:
nata il 06/12/1960 a Rho (Mi)
C.F.
Importo ipoteca: € 20.000,00
importo capitale: € 12.296,55
bene: **Arluno**, foglio **12**, Mappale **629**, Subalterno **6** (unità immobiliare oggetto del pignoramento)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento,
del 25/01/2018 a firma di Tribunale ai n. 3360,
TRascritto il **10/04/2018** a Milano 2 ai **nn. 30434/45515**,
a favore di : Condominio "L'Orologio punta Nord/Ovest" via Olof Palme n. 1 Arluno
C.F. 93521350152
contro: nata il 06/12/1960 a Rho (Mi)
in regime di separazione dei beni
C.F.
derivante da ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Milano - Atto esecutivo cautelare – del 25/01/2018 n. 3360.
Importo € 5.778,02 oltre agli interessi legali ed alle spese dal 15.10.2017.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (escluso il riscaldamento perché è autonomo)	circa	€	820,00
Spese straordinarie di gestione		€	0,00
Preventivo annuo del condominio € 82.000,00 circa			
Spese condominiali scadute ed insolute in data 27/7/2018:		€	6.500,00
Spese condominiali non pagate, dall' esecutata, negli ultimi due anni		- €	1.700,00

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire direttamente le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati delle spese condominiali insolute, a carico dell'immobile, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di Trasferimento, nonchè eventuali importi a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

Millesimi condominiali: **10,687/1000** **mill. proprietà e gestione**

NOTA:
nel condominio vi è un altro condomino moroso e delle situazioni da valutare.
L'importo da recuperare a Luglio 2018 era di circa € 10.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da certificazione notarile della dr. sa Francesca Liliana Pessina del 03/05/2018 e da mia ispezione ipotecaria, tramite Sister, del 04/12/2018,

6.1. ATTUALE PROPRIETARIA dal 24/11/1997 – proprietaria al ventennio -:

la signora

acquista in regime di separazione dei beni la proprietà per 1/1
da **IMMOBILIARE SV.AR. SRL SVILUPPO ARLUNO con sede a Milano**
C.F. 10148390155 proprietà per 1/1,
in forza di atto di compravendita del 24/11/1997 a firma del dr. Antidoro Solaro rep. 115791, racc. 10154,
TRscritta il **29/11/1997** a Milano 2 ai **nn. 65072** PARTICOLARE **/89257** GENERALE,
L'appartamento con vano cantina è stato acquistato, dall'attuale proprietaria, il 24/11/1997, al prezzo di Lire165.000.000 (centosessantacinquemilioni di Lire).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

dal 30/11/1990 - fino al 24/11/1997:
la proprietà era: IMMOBILIARE SV.AR. SRL SVILUPPO ARLUNO con sede a Milano
Tale società ha acquistato un insediamento che ha poi demolito
e sull'area ha edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'alloggio oggetto del pignoramento.
Atto di compravendita del 30/11/1990 stipulato dal notaio dr. Antidoro Solaro rep. 83984, racc. 5694,
TRascritto il 20/12/1990 a Milano 2 ai nn. 70151 PARTICOLARE /98353 GENERALE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile del quale è parte l'alloggio oggetto della presente stima,
è stato edificato – **post 01/09/1967** - in base al seguente titolo edilizio:

- **Concessione edilizia n° 94 del 1994**
  progetto iniziale di edificazione (l'alloggio oggetto del pignoramento fa parte del LOTTO 2)
  – richiedente: IMMOBILIARE SV.AR. SRL SVILUPPO ARLUNO con sede a Milano

- 1°**Variante edilizia n° 80 del 1996**

- 2° Variante edilizia **n° 44/1997** inoltrata il 12/06/1997 prot. 7109 **-**
- Autorizzazione in **Variante n° 60/1997 del 08/08/1997 -**
- **Abitabilità n.14 del 21/09/1999**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:
PGT - piano di governo del territorio vigente,
l'immobile è inserito nella zona di recupero e/o trasformazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La distribuzione interna dell'alloggio, riscontrata durante il sopralluogo del 19/11/2018, è conforme sia dal progetto edilizio che dalla scheda catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: /
In occasione del sopralluogo, confrontando gli elaborati grafici del progetto edilizio, con lo stato di fatto, non ho riscontrato differenze ad eccezione della posizione della porta d'accesso alla cucina che è sulla parete perpendicolare alla finestra anziché sulla parte di fronte alla finestra (come da progetto).

Si dichiara la conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA
E' stata rilevata la seguente difformità sulla visura storica:
- manca l'indicazione dell'ultimo passaggio di proprietà.
Non è indicato il passaggio tra la società edificatrice
IMMOBILIARE SV.AR. SRL SVILUPPO ARLUNO con sede a Milano e la signora
Costi di regolarizzazione:

- presentazione voltura catastale e pagamento diritti € 200,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
Non si dichiara la conformità catastale per la sola intestazione catastale mancante.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NON SONO STATE RILEVATE DELLE DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'IMMOBILE E' IDENTIFICATO CORRETTAMENTE (FOGLIO, MAPPALE E SUBALTERMO E COERENZE).

BENE IN

ARLUNO - VIA OLOF PALME n° 1 -,

APPARTAMENTO piano 1° con vano cantina

DI CUI AL PUNTO A

le facciate esterne

le facciate verso il cortile giardino interno

Appartamento con balcone e vano cantina
della superficie commerciale di **76,00 mq**
1/1 di piena proprietà della signora
che acquista in regime di separazione dei beni
nata a Rho (Mi) il 06/12/1960,C.F.

Identificazione catastale:

foglio **12**, Mappale **629**, Subalterno **6** - scheda catastale presentata il 07/05/1997-
zona censuaria U, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,
consistenza catastale mq 76, rendita € 387,34,
indirizzo catastale: ARLUNO - Via PALME OLOF n. 1, piano: 1-s1, scala A, edificio C.

Coerenze appartamento: "a Nord parti comuni ed appartamento sub. 20,
ad Est parti comuni ed appartamento sub. 7,
a Sud appartamento sub. 7 e vano scala comune,
ad Ovest vano scala comune e parti comuni"

Coerenze vano cantina: "a Nord cantina sub. 5,
ad Est parti comuni,
a Sud cantina sub 11,
ad Ovest passaggio comune".

ACE
consultando il sito del CENED, per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura,
non risulta essere stato presentato alcun **A**ttestato **C**ertificazione **E**nergetica

SERVIZI FABBRICATO
il fabbricato è dotato ascensore.

DESCRIZIONE DELLA ZONA
Il bene è ubicato, in via Olof Palme 1, in zona semicentrale del Comune di Arluno,
la via Olof Palme ha accesso da via Villoresi.
La via Olof Palme è una strada (a traffico locale) a doppio senso di marcia veicolare, con marciapiedi laterali su entrambi i lati.
La zona è principalmente residenziale, costituita da palazzine multipiano.
Vi è un adeguata disponibilità di parcheggi (liberi),
Vi sono i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
In prossimità di via Olof vi è un supermercato.
A distanza di poche centinaia di metri vi è il centro del comune e vi sono attività al dettaglio, uffici comunali, scuole primarie, farmacie ecc.

COLLEGAMENTI
- autostrada A4 uscita Arluno
- Arluno è collegato con degli autobus alla metropolitana fermata di Lampugnano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
livello di piano: normale (1° piano con ascensore)
esposizione: doppio-affaccio
luminosità: buona
panoramicità: buona
impianti tecnici: normali
stato di manutenzione generale fabbricato: buono/ottimo
servizi condominiali: buoni/ottimi

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:
Il Condominio è costituito da 4 piani fuori terra ad uso principalmente abitativo oltre al piano terra adibito a abitazioni ed al piano interrato ad uso vani cantina.
Il fabbricato è stato costruito negli anni 1994/1997.
Il condominio ha l'accesso pedonale da via Olof Palme n.1.
Le facciate sono rivestite in intonaco.
Il condominio è dotato dei seguenti impianti:
- elettrico/tv/allarme,
- idrico/fognario,

- video/citofonico
- ascensore (un impianto in ogni scala).

Le finiture degli spazi comuni sono buone.
Lo stato di manutenzione dello stabile è buono.

DESCRIZIONE DETTAGLIATADELL'UNITA' IMMOBILIARE:
abitazione al primo piano (con ascensore) – doppio affaccio -
di tre locali e servizi con balcone e vano cantina.
L'unità è costituita da:

- zona ingresso/soggiorno mq 17,0 circa
- cucina mq 8,0 circa,
- camera matrimoniale mq 14,5 circa,
- cabina armadio mq 5,0 circa,
- servizio igienico mq 6,4 circa,
- disimpegno mq 6,5 circa,
- balcone mq 5,0 circa

piano interrato

- vano cantina di circa 7,3 mq.

Stato di manutenzione generale dell'unità abitativa è buono/ottimo.
I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro -in buone condizioni-.
infissi interni: a battente, in materiale ligneo, - in condizioni buone -,
la porta d'ingresso è blindata - in buone condizioni -,
avvolgibili: in pvc - in condizioni buone -,
pareti: decorate finemente ed in parte tinteggiate, - in buone condizioni -,
pavimenti cucina: in ceramica – tipo anticato - in buone condizioni -,
pavimenti bagno : in ceramica di formato quadrato - colori bianco e nero - in buone condizioni -,
rivestimenti bagno: in ceramica colore bianco con disegni di Fornasetti
(ditta Bardelli) – in buone condizioni-,
impianto citofonico: si
impianto elettrico: sottotraccia (non ho trovato/disponibile la certificazione dell'impianto),
impianto idrico/riscaldamento: sottotraccia
(la caldaia autonoma non funzionante è stata smontata);
impianto condizionamento: no,
servizio igienico con finestra: con il vaso, il bidet, la "doccia attrezzata" ed il lavabo.
Altezza dei locali: cm 280 circa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*
- Codice delle Valutazioni Immobiliari-.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
APPARTAMENTO piano 1°	71,6	X	100 %	=	71,6
balcone piano 1°	4,8	X	50 %	=	2,4
vano cantina piano s1	8,1	X	25 %	=	2,0
Totale:	**84,5**				**76,0**

ACCESSORI:
vano cantina (misure interne m 3,40 circa x m 2,15 circa) altezza m 2,50 circa.

VALUTAZIONE:
Le fonti di informazione consultate sono:

- la Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017 - per il comune di Arluno - zona periferica, per gli alloggi recenti entro 30 anni/nuovi indica il prezzo da € 850,00/mq a € 1.800,00/mq,
- le Agenzie immobiliari della zona - 4° Trimestre 2018 - indicano il prezzo da € 1.580,00/mq a € 2.200,00/mq per un'unità immobiliari con analoghe caratteristiche ad uso abitativo,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° Semestre 2018 - per la zona B1 di Arluno indica, relativamente alle abitazioni di tipo civile, il prezzo da € 1.200,00 a € 1.400,00/mq.

Tenuto conto di quanto sopra indicato e di quanto rilevato durante il sopralluogo, ed in particolare,

- della zona,
- dei servizi offerti dalla zona,
- della destinazione d'uso,
- del piano dell'unità immobiliare >> 1° piano con ascensore,
- della godibilità/fruibilità degli spazi,
- delle caratteristiche e dotazioni dell'unità immobiliare,
- del sistema costruttivo,
- delle finiture interne ed esterne,
- dello stato di manutenzione buono,
- della vetustà (fabbricato realizzato nel 1994/1997),
- del diritto,

ritengo che il valore unitario dell'unità immobiliare sia di € 1.500,00/mq.
Il valore del bene, come sopra definito, può essere considerate il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:					
Valore appartamento con vano cantina:	76,0 mq	x	€ 1,500,00	=	**€ 114.000,00**
	76,0 mq				**€ 114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
Le fonti di informazione consultate sono:

- Preziario della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017,
- Agenzie immobiliari della zona -4° Trimestre 2018 –,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare zona B1 -2° Semestre 2018-.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza mq	cons. accessori mq	valore intero	valore diritto
A	abitazione con cantina	74,0	2,0	€ 114.000,00	€ 114.000,00
	Totale superficie	mq 76,0		**€ 114.000,00**	**€ 114.000,00**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Giudizio di comoda divisibilità della quota: l'unità immobiliare non è comodamente divisibile	/
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€ - 200,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 113.800,00**
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:	**€ - 5.690,00**
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: ultimi 2 anni	**€ - 1.600,00**
spese insolute sino al 27/7/2018 € 6.500,00 circa	

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 106.510,00

Arrotondato a **€ 106.500,00**

Arluno (Mi) - Via Olof palme n° 1
appartamento - piano 1° - - con vano cantina al piano s1
categoria catastale A/3

foglio 12, mappale 629, subalterno 6

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero" € 106.500,00
prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato" € 80.000,00

Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura.

Allegati

ALL. A SCHEDA CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE
ALL. A1 ELABORATO PLANIMETRICO
ALL. B VISURA CATASTALE AMPLIATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE
ALL. C ESTRATTO MAPPA
ALL. D SPESE CONDOMINIALI
ALL. E DOCUMENTAZIONE COMUNALE/PROGETTI
ALL. F DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL.G ATTO D'ACQUISTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE
ALL.G1 ISPEZIONE IPOTECARIA
ALL.G2 a G5 NOTE DI TRASCRIZIONE ED ISCRIZIONE
ALL. H RISCONTRO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO AI CONTRATTI DI LOCAZIONE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI MILANO
BERNO CRISTINA

il tecnico incaricato arch. CRISTINA BERNO data 13/12/2018