



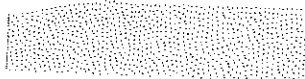
**TRIBUNALE ORDINARIO -
MILANO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2342/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA DANTE 5 in SEGRATE

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. GIACOMO PURICELLI

CUSTODE:

AVV. SIMONA ROMEO

**AGGIORNAMENTO CONSULENZA
ESTIMATIVA GIUDIZIARIA NOVEMBRE
2019**

TECNICO INCARICATO:

LAURA NICOLETTA BARTOLI

con studio in MILANO (MI)
email: archibartoli@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2342/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5, superficie commerciale di 52,01 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In Via Dante Alighieri al civico numero 5 trova posto un complesso edilizio recintato e dotato di cortile comune composto da più corpi di fabbrica. Alla scala D trova posto al piano 2° l'unità immobiliare pignorata.

L'unità si compone di ingresso/soggiorno, ripostiglio, cucina con balcone, disimpegno notte, bagno, camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala D, ha un'altezza interna di 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 42 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA 65, piano: 2°, intestato a [redacted] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2006 [redacted] lo Unico in atti dal 06/07/2006 Repertorio n.: 210239 Rogante: [redacted] Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. [redacted])

Coerenze: Confini da NORD in senso orario: enti comuni, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

L'indirizzo attuale corrisponde a VIA DANTE ALIGHIERI 5 (ex Via Rivoltana 65)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1990.

B cantina a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5, della superficie commerciale di 1,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In Via Dante Alighieri al civico numero 5 trova posto un complesso edilizio recintato e dotato di cortile comune composto da più corpi di fabbrica. Alla scala A trova posto al piano S1 l'unità immobiliare pignorata.

L'unità si compone di un vano ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 11 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 3,51 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA 65, piano: S1, intestato a LOVATI [redacted]

[redacted] del 15/07/2009
Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n. 38983 del 15/07/2009
COMPRAVENDITA (n. 64998.1/2009)

Coerenze: Confini da NORD in senso orario: cantine di terzi, corridoio comune di accesso, cantina altra proprietà.

L'indirizzo attuale corrisponde a VIA DANTE ALIGHIERI 5 (ex Via Rivoltana 65)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,21 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:	€. 68.163,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.224,48
Data della valutazione:	09/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] contratto di affitto tipo utilizzo a titolo gratuito, stipulato il 10/10/2016, registrato il 22/11/2016 a MILANO 4 ai nn. 3648/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 0.

Si allega visura Agenzia delle Entrate Contratto di utilizzo gratuito per se e propria famiglia relativo SUB. 33.

L'attuale occupante dell'abitazione contraddistinta al SUB. 33 non ha in uso il locale cantina contraddistinto al SUB. 104.

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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 05/06/2006 a firma di [redacted] A ai nn. 210240/30537 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a MILANO [redacted] ai nn. 24061/101583, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A., contro [redacted] ante da importo a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a SUB.33

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/12/2018 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 41853 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a MILANO II ai nn. 109053/165924, a favore di CONDOMINIO VIA DANTE 5 in SEGRATE, con [redacted] ivante da atto esecutivo o cautelare.



La formalità è riferita solamente a SUB. 33 e SUB. 104

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:	€. 1.105,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.395,95
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.531,30
Millesimi condominiali:	6,5400

- Ulteriori avvertenze:
- Si allega documentazione spese condominiali ordinarie e straordinarie Condominio e per utenza acqua. Voce 106 unica per entrambe le unità. complessive dovute al

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/2006), con [redacted] 06 a firma di [redacted] GIA ai nn. 210239/30536 di repertorio, trascritto il 29/06/2006 a MILANO.
Il titolo è riferito sia al SUB. 33 che al SUB. 104, quest'ultimo indicato nell'atto di compravendita quale vano cantina corrispondente a scheda di variazione n° 45614 (porzione BQ) presentata all'U.T.E. di Milano in data 14 aprile 1986.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] compravendita [redacted] NESE ai nn. [redacted] trascritto il 29/10/1993 a MILANO.
[redacted] 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/2006), con [redacted] 14/06/2002 a [redacted] 11681 di repertorio, trascritto il 24/06/2002 a MILANO.
Il titolo è riferito solamente a SUB. 33 e SUB. 104

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 66/1955 e successive varianti, intestata a [redacted] di NUOVA COSTRUZIONE 5 FABBRICATI AD USO ABITAZIONE, n. 5610 di protocollo, rilasciata il 27/12/1955 con il n. 66/1955 di protocollo, agibilità del 18/03/1957

ART. 26 LEGGE 47/1985 N. 00 e successive varianti, intestata a [redacted] di MODIFICHE INTERNE, presentata il 14/05/1990 con il n. 20406 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a SUB. 33

CONCESSIONE EDILIZIA N. 18693/1984, intestata a [redacted] di FORMAZIONE CANTINE, presentata il 19/07/1984 con il n. 18693 di protocollo, rilasciata il 19/07/1984 con il n. 18693



di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a SUB. 104

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 32 del 13/07/2017, l'immobile ricade in zona B - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: P.d.R. Art. 15 - 23. Area di rispetto aeroportuale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a entrambi i SUB. 33 e 104.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è stata aggiornata dopo l'ultima autorizzazione Art.26 Legge 47/1985
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale aggiornata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA + diritti: €.400,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 33.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nominativo proprietario non corrispondente al debitore ed identificazione dell'unità SUB. 104 mediante numero scheda e data presentazione scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta variazione nominativo proprietario e migliore identificazione catastale dei dati foglio particella subalterno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Attività tecnico incaricato: €.100,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 104.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a entrambi i SUB. 33 e 104.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita a entrambi i SUB. 33 e 104..

Si rimanda a quanto verificato nella Certificazione Notarile e alla nota di trascrizione del 28/10/2019 n° 133546 Reg. Gen. e n° 87288 Reg. Part..

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di messa a norma dell'impianto gas
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica, messa a norma dell'impianto e certificazione dello stesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica, messa a norma impianto: € 600,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 33..

L'Esperto non ha eseguito verifiche dettagliate dell'impianto gas.

Conformità tecnica impiantistica:

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica, messa a norma dell'impianto e certificazione dello stesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica e messa a norma impianto: € 1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 33..

L'Esperto non ha eseguito verifiche dettagliate dell'impianto elettrico.

BENI IN SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5. della superficie commerciale di 52,01 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

In Via Dante Alighieri al civico numero 5 trova posto un complesso edificio recintato e dotato di cortile comune composto da più corpi di fabbrica. Alla scala D trova posto al piano 2° l'unità immobiliare pignorata.

L'unità si compone di ingresso/soggiorno, ripostiglio, cucina con balcone, disimpegno notte, bagno, camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala D, ha un'altezza interna di 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 42 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe I, consistenza 50 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA 65, piano: 2°, intestato a [redacted] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2006
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/07/2006 Repertorio n.: 210239 Rogante: [redacted] Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 521/0.1/2006)

Coerenze: Confini da NORD in senso orario: enti comuni, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

L'indirizzo attuale corrisponde a VIA DANTE ALIGHIERI 5 (ex Via Rivoltana 65)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Idroscalo.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante KM. 3

5/5

aeroporto distante KM. 1

5/5

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

5/5

esposizione:

5/5

luminosità:

5/5

panoramicità:

5/5

impianti tecnici:

5/5

stato di manutenzione generale:

5/5

servizi:

5/5

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta essere mai stato elaborato alcun Attestato di prestazione Energetica relativo all'unità in oggetto.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica

5/5

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

5/5

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

5/5

manto di copertura: realizzato in laterizio

5/5

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in camera d'aria, il rivestimento è realizzato in mattoni a vista

5/5

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

5/5

plafoni: realizzati in intonaco di cemento

5/5

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

5/5

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica. Le aperture dei vani cucina e bagno sono dotati di inferriate. Inferriata porta finestra vano cucina apribile per accesso al balcone.

5/5

rivestimento esterno: realizzato in mattoni a vista

5/5

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

5/5

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle. Alcune pareti parzialmente rivestite in piastrelle.

5/5



Valore massimo: 1.300,00
CAMERA DI COMMERCIO I-2018

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

CEBARSEGRATE - IMMOBILIARE.IT

Valore massimo: 68.000,00

Note: Si rileva l'attuale messa in vendita di n° 2 unità immobiliari simili (piani R e 5° senza ascensore) site nello stesso complesso immobiliare di Via Dante 5 in Segrate ciascuna posta in vendita a corpo pari a € 68.000.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda rilevata per valore €/mqe. 1.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,01 x 1.400,00 = 72.808,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.808,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.808,40

BENI IN SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5

CANTINA

DI CUL AL PUNTO B

cantina a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5. della superficie commerciale di 1,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In Via Dante Alighieri al civico numero 5 trova posto un complesso edilizio recintato e dotato di cortile comune composto da più corpi di fabbrica. Alla scala A trova posto al piano S1 l'unità immobiliare pignorata.

L'unità si compone di un vano ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 11 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 3,51 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA. 65, piano: S1, intestato a

[redacted] /collo
[redacted] 09/85 Voltura in atto dal 05/08/2009 Repertorio: [redacted] SINGOLA LUCLANO
Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n. 38983 del 15/07/2009
COMPRAVENDITA (n. 64998.1/2009).

Coerenze: Confini da NORD in senso orario: cantine di terzi, corridoio comune di accesso, cantina altra proprietà.

L'indirizzo attuale corrisponde a VIA DANTE ALIGHIERI 5 (ex Via Rivoltana 65)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Idroscalo.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante KM. 3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
aeroporto distante KM. 1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
esposizione:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
luminosità:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
panoramicità:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
impianti tecnici:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
stato di manutenzione generale:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
servizi:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in lamiera metallica	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in camera d'aria , il rivestimento è realizzato in mattoni a vista	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72																												

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	2,40	x	50 %	=	1,20
Totale:	2,40				1,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE II-2018

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.300,00

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO I-2018

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

CEBARSEGRATE - IMMOBILIARE.IT

Valore massimo: 68.000,00

Note: Si rileva l'attuale messa in vendita di n° 2 unità immobiliari simili (piani R e 5° senza ascensore) site nello stesso complesso immobiliare di Via Dante 5 in Segrate ciascuna posta in vendita a corpo pari a € 68.000.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda rilevata per valore €/mq. 1.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 1.400,00 = 1.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.680,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Verificata la posizione periferica del complesso immobiliare di Via Dante Alighieri 5 in Segrate il complessivo mediocre stato manutentivo degli edifici e delle unità, la comodità di accesso, l'assenza dell'ascensori condominiali, i piani secondo e S1 nonché la composizione dell'unità abitativa con presenza di balcone si ritiene di stimare quale valore di mercato importo pari a €/mq 1.400,00.

Si applica criterio di stima comparativo parametrico verificato rispetto ai valori esposti dall'Agencia delle Entrate, della Camera di Commercio di Milano e di altre vendite di unità attualmente in vendita nello stesso complesso immobiliare simili per posizione, stato manutentivo e composizione.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,01	0,00	72.808,40	72.808,40
B	cantina	1,20	0,00	1.680,00	1.680,00
				74.488,40 €	74.488,40 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 3.724,42
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 68.163,98

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: € 3.408,20
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 opc: € 2.531,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.224,48

data 18/11/2019

il tecnico incaricato
LAURA NICOLETTA BARTOLI

DOCUMENTI ALLEGATI:

ALLEGATO 13 -NUOVO ELENCO NOTE SUB. 104
ALLEGATO 14 -RETTIFICA 2019 NOTA TRASCRIZIONE SUB. 104