
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro:

N° Gen. Rep. **2643/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2016 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Appartamento al piano
terzo (4° f.t.)

Esperto alla stima: Arch. Flavia Maria Buonaiuto
Codice fiscale: BNTFVM57R43F205M
Partita IVA:
Studio in: Via Perugino 14/16 - Milano
Telefono: 025517075
Fax:
Email: fb@fbarchit.fastwebnet.it
Pec: flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Don Gnocchi 8 –attualmente Via Don Primo Mazzolari 1 –
Condominio Aurora - Liscate (Milano) - 20060

Lotto: Appartamento al piano terzo (4° f.t.)

Corpo: Appartamento al piano terzo (4° f.t.)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 8, particella 112, subalterno 16

2. Stato di possesso

Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

SI

4. Creditori Iscritti

I

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Valore dell'immobile per la quota pignorata 1/1

Prezzo da libero: Euro 41.391,00

Prezzo da occupato: Euro 31.043,00

Valore medio ponderale dell'immobile: Euro 45.780,00

9. Conformità edilizia: sono state riscontrate alcune irregolarità negli allacciamenti degli impianti: (vedi perizia)

Regolarizzabili mediante opere di idrauliche ed elettriche e installazione caldaia murale

Oneri Totali: € 2.100,00



Beni in Liscate (Milano)

Via Don Gnocchi 8 - Condominio Aurora

Lotto: Appartamento al piano terzo (4° f.t.)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terzo (4° f.t.).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Don Gnocchi 8 - attualmente Via Don primo Mazzolari 1 - Condominio Aurora

Quota e tipologia del diritto

1/1 di l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Don Primo Mazzolari 1 Liscate

Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale e stato di famiglia, ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile, ALL. 3 - Ispezione ipotecaria su nominat. negativa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , foglio 8, particella 112, subalterno 16, indirizzo VIA DON CARLO GNOCCHI n. SC, comune LISCATE, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2015 n. 179072.1/2015 in atti dal 05/02/2015 (protocollo n. MI0230113) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC

Confini: Sub. 17, parte comune, Sub. 15.

(ALL. 4 - Visura storica per subalterno 16; ALL. 5 - Planimetria catastale sub. 16; ALL. 6 - Videomapa/estratto di mappa)

Note sulla conformità catastale: Nel corso del sopralluogo effettuato in data 9.12.2015 con il custode nominato SIVAG, si è rilevata la conformità catastale dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Liscate, Via Don Gnocchi 8 - già Strada Vecchia Cerca: alloggio di due vani e servizi al piano terzo (quarto fuori terra).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria..

Importanti centri limitrofi: Liscate centro, Melzo, Truccazzano, Settala, Premenugo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Linea K511 Autoguidovie Vailate - Milano Fermata S 1,6 Km, Linea Z403 - Z411 Gorgonzola Melzo Liscate Fermat 1,8 Km

Servizi offerti dalla zona: BCC di Carugate Filiale di Caleppio 19 (buono), Esseti Auto (buono), Ambienthesis (buono), Bar Trattoria Enoteca Ancora (buono), Polisportiva Liscate (buono)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dal debitore e dalla sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Il sopralluogo è stato effettuato mediante sostituzione della serratura dal fabbro del custode nominato (SIVAG), in quanto il proprietario era risultato irreperibile. Nel corso del sopralluogo tuttavia la scrivente ha rilevato che, presumibilmente, l'alloggio è ancora occupato dal debitore e dalla sua famiglia. Da informazioni assunte dall'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale I Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5, nessun contratto di locazione e/o comodato, con i dati catastali indicati, risulta registrato presso l'Ufficio e neanche presso altre Agenzie.

(ALL. 7 - Risposta negativa Agenzia delle Entrate)

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di

Importo ipoteca

Rogito: Notaio I

Trascritto a Milano

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

derivante da: atto giudiziario del 04.08.2014 rep. 15786 trascritto a MILANO

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 630,18

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Euro 623,84 (Riparto spese a preventivo dal 1.01.2016 al 31.12.2016)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 5.542,14

Millesimi di proprietà: 40,460

Amministratore Dott. Maurizio Garotta - Rivolta D'Adda tel. 0363-77175

E mail: g.m.maurizio@tiscali.it

(ALL. 8 - Amministr. spese -Consunt. 2015 e prev. 2016 approvato)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
(Relazione tecnica di asseverazione allegata alla P.E. n. 13/97)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica:

Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non è necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non risulta alcuna causa in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: F. [redacted] nato a [redacted]
cod. Fisc. [redacted]
cod. Fisc. [redacted] oprietari ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [redacted] inini e C.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. Giorgio Grignani in data 19/01/1996 rep. ai nn. 28776/11091 - registrato a Lodi in data 07/02/1996 ai nn. 112 - trascritto a MILANO 2 in data 24/01/1996 ai nn. 6826/5202.

Note: Come indicato nella certificazione notarile contenuta in atti redatta dal Notaio dott. Rosario Franco, con l'atto di cui sopra l' Immobiliare TRE S.A.S. di Alessandro Domeneghini e C. acquistava dai Sig.ri [redacted] e [redacted] proprietà identificate catastalmente al foglio 8, map. 112, subb. 2-3-4-5-6-7, dai quali deriva l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva (sub.16). La scrittura privata di compravendita a favore del [redacted], autenticata dal Notaio dott. Riccardo Ivaldi indica che l'immobile è pervenuto a parte venditrice ([redacted] di [redacted] oltre che in forza dell'atto Notaio Grignani rep. n. [redacted] dell'11.01.1996 trascr. nn. [redacted] del 24.01.1996, anche dell'atto rep. n. [redacted] del 5.01. [redacted] trascr. nn. [redacted] del 21.01. [redacted], da ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente tale nota non risulta reperita.

(ALL. 9 - Ispez. ipot. su [redacted])

Titolare/Proprietario: [redacted] - proprietà per la quota di 1/1 dal 01/06/2006 ad oggi.
In forza di scrittura privata autenticata a rogito di Notaio Dott. Riccardo [redacted] data 01/06/2006



rep. ai nn. [REDACTED] - registrato a Milano 1 in data 05/06/2006 ai nn. [REDACTED] - trascritto a MILANO 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
(ALL. 10 – Atto di provenienza)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2/1966
Intestazione: [REDACTED] Giuseppe e [REDACTED] Mario
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di una casa d'abitazione ed albergo
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/04/1966
Rilascio in data 09/05/1966
(ALL. 11)

Numero pratica: 60/1978
Intestazione: [REDACTED] Giuseppe e [REDACTED] Mario
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: Rinnovo L.E.
Rilascio in data 14/12/1978
(ALL. 12)

Numero pratica: 28/1982
Intestazione: [REDACTED] Giuseppe e [REDACTED] Mario
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Varianti alla L.E. n° 2/66 del 9.05.1966 e alla C.E. n° 60/78 del 14.12.1978
Per lavori: abitazione ed attività alberghiera
Oggetto: variante
Rilascio in data 14/12/1982
(ALL. 13)

Numero pratica: 29/1996
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Finiture esterne ed interne con adeguamento igienico tecnologico ed abbattimento barriere architettoniche
Rilascio in data 31/08/1996 al n. di prot. 8715
(ALL. 14)

Numero pratica: 13/1997
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Demolizione e formazione di nuovi muri divisorii interni al piano rialzato dello stabile ad uso commerciale per il piano rialzato e primo e residenziale per il piano secondo e terzo.
Presentazione in data 26/02/1997
Rilascio in data 14/04/1997 al n. di prot. 3412
(ALL. 15)

Numero pratica: 22/1997
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione di 10 appartamenti (n° 5 al piano secondo - n° 5 al piano terzo) in luogo degli attuali due per piano
Rilascio in data 16/12/1997 al n. di prot. 11349



Regolarizzabili mediante:

Opere idrauliche/elettriche e fornitura di nuova caldaia murale per riscaldamento e acqua calda sanitaria

Descrizione delle opere da sanare:

Rimozione di bombola del gas e di scaldacqua elettrico posizionati sul balcone; ripristino di impianto autonomo di riscaldamento e acqua calda mediante la fornitura e installazione di nuova caldaia murale di tipo C.

Rimozione apparecchi esistenti sul balcone e allacciamenti non a norma: Euro 250,00

Fornitura e installazione caldaia murale tipo C e adeguati allacciamenti: Euro 1.500,00

Certificazione del nuovo impianto: Euro 350,00

Oneri Totali: Euro 2.100,00

Note sulla conformità edilizia: nel corso del sopralluogo effettuato in data 9.12.2015 con il custode nominato SIVAG, si è rilevata la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	APPROVATO CON D.C.C. N. 36 DEL 15/11/2011 E PUBBLICATO SUL B.U.R. LOMBARDIA - SERIE AVVISI E CONCORSI N. 16 DEL 18/04/2012
Zona omogenea:	Parco Agricolo Sud Milano (PCT del Parco Agricolo Sud Milano) Art. 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al piano terzo (4° f.t.)**

L'unità immobiliare fa parte di complesso ad uso commerciale e residenziale, denominato Condominio Aurora (al piano rialzato e piano primo vi è presenza di porzione di fabbricato ad uso attività alberghiera che attualmente risulta tuttavia chiusa e abbandonata); in particolare l'edificio di cui è parte l'immobile si compone di 4 piani fuori terra e piano seminterrato, con cortile comune laterale (adibito a parcheggio) dal quale si accede a piccolo atrio condominiale dotato di ascensore e al vano scala di collegamento con i piani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via Don Primo Mazzolari 1 Liscate - Stato Civile:

Coniugato

Superficie complessiva di circa mq 50,25



E' posto al piano: 4° fuori terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 nell'elaborato allegato alla P.E. 82-98, DIA prot.10135;

ha un'altezza interna di circa: mt. 2,97

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile presenta uno stato di conservazione / manutenzione sufficiente nelle parti comuni, ad eccezione delle aree esterne che presentano uno stato di degrado a causa dell'abbandono dell'attività alberghiera presente nel fabbricato, che ha lasciato traccia di suppellettili e insegne abbandonate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Balconi** materiale: c.a. condizioni: **buone**
- Note: a sbalzo con parapetti in ferro verniciato
- Copertura** tipologia: a falde materiale: manto in tegole condizioni: **sufficienti**
- Scale** tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: **interna** condizioni: **buone**
- Note: Scala (condominiale): rivestimento in granito con corrimano a muro in ferro verniciato. Le pareti del vano scala, così come quelle dell'atrio comune, presentano finitura in intonaco tinteggiate in colore chiaro. L'atrio e i pianerottoli comuni presentano pavimentazione in lastre di granito.
- Solai** condizioni: **buone**
- Note: Il fabbricato presenta solai in laterocemento.
- Strutture verticali** condizioni: **buone**
- Note: Il fabbricato presenta struttura in travi e pilastri in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni** tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
- Note: I serramenti esterni presentano vetrocamera 4 / 12/ 4.
- Infissi interni** tipologia: **a battente** condizioni: **buone**
- Note: Le porte interne dell'appartamento sono in legno impiallicciato noce di tipo cieco. La porta d'ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato con pannello in noce.
- Pareti esterne** materiale: **a doppia fodera** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
- Note: Blocchi in laterizio forato 8 cm. + mattoni pieni UNI da 25 cm. Le facciate sono finite con intonaco in pasta colorato in colore rosa.
- Pavim. Esterna** materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**
- Note: I percorsi pedonali esterni sono realizzati in autobloccanti di cemento e piastrelle in cls. e il cortile laterale ha pavimento in calcestruzzo.
- Pavim. Interna** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
- Note: I locali ingresso/tinello/cucina e il locale camera presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica con posa in diagonale cm



	40 x 40 in colore salmone chiaro. Il bagno e il disimpegno presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro cm 40 x 40 con posa diagonale. Il terrazzo ha pavimentazione in piastrelle in gres da esterni in colore grigio cm. 10 x 15.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone - Note: Rivestimento bagno in piastrelle di colore rosa salmone scuro fino a mt. 0,60 e rosa chiaro cm 20 x 25, fino ad h pari a mt. 2,00 circa; le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il locale è dotato di lavabo, Wc, bidet e piatto doccia in ceramica bianca di marca corrente.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone - Note: Rivestimento cucina, per la sola parete retrospensili, in piastrelle di ceramica cm. 20 x 25. Le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate in colore bianco.
Rivestimento	ubicazione: Murature interne materiale: intonaco di cemento - Note: Le pareti della zona ingresso/cucina e le pareti delle camere presentano finitura ad intonaco tinteggiato colore bianco.
Impianti:	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Nella dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di abitabilità del 17.12.1998, l'intestatario/titolare "Immobiliare Tre Sas di A. Domenighini & C." dichiarava di aver prodotto Dichiarazione di conformità degli impianti tra cui Impianto elettrico della ditta "Rognoni Clementino" del 10/98.
Gas	tipologia: bombola gas con tubazioni a vista alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubo in gomma condizioni: da demolire conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo diffusori: caloriferi condizioni: da demolire conformità: non a norma

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1998

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'impianto è stato parzialmente manomesso dal debitore (allacciamento boiler elettrico allocato sul balcone).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo non a norma e potenzialmente pericoloso



Stato impianto: da demolire

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Nel corso del sopralluogo è emerso che il riscaldamento dei caloriferi avviene in modo del tutto "autonomo" e non a norma, in quanto:

1) l'erogazione di gas GPL non avviene da serbatoio comune interrato allocato in apposito ambiente nel cortile (ove sono posizionati anche i contatori del gas), bensì l'unità interessata si serve di bombola, esclusivamente ad uso dei fornelli della cucina, allocata sul balcone dell'appartamento e, in modo inappropriato e pericoloso, in prossimità del boiler elettrico; la tubazione in gomma di adduzione del gas, dalla bombola, entra nella cucina mediante la griglia di areazione del locale senza essere intubata.

2) dal boiler elettrico di marca BAXI, i cavi di alimentazione dell'acqua calda e fredda sono allacciati agli attacchi della caldaia autonoma murale, che tuttavia non è installata. Si presume che tale inadeguato "impianto" sia stato realizzato autonomamente dal debitore stesso al fine di servire acqua calda nei termofoni presenti. La sottoscritta segnala che in data 18.01.2016 è stato avvisato il custode in quanto tale "apparato" risulta potenzialmente pericoloso e se ne consigliava la messa a norma al più presto.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Certificato prevenzione incendi non rilevato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore.

Scarichi:

Non risulta esistano scarichi potenzialmente pericolosi.

(ALL. 20 – Certificazioni impianti)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. Sulla scorta di quanto precede, per l'indicazione del valore si terrà conto di analoghe situazioni di mercato, di inserzioni per la vendita di immobili nel medesimo complesso residenziale pubblicate sul web, dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia del fabbricato e dell'unità immobiliare, del piano, dello stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano 3°	sup lorda di pavimento	40,75	1,00	40,75
Balcone	sup lorda di pavimento	9,50	0,30	2,85
		50,25		43,60



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e del rilievo di massima eseguito dalla scrivente nel corso del sopralluogo; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Uffici del registro di Milano;
- Ufficio tecnico di Liscate;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

TeMA (ex Osmi Borsa Immobiliare di Milano) - Servizi per il Mercato Immobiliare - 1° semestre 2015

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

TeMA (ex Osmi) LISCATE
VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti recenti:

prezzo minimo 1.400,00

prezzo massimo 1.800,00

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

prezzo minimo 700,00

prezzo massimo 1.300,00

(OMI) LISCATE - Fascia Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0 - destinazione Abitazioni di tipo economico - Stato: NORMALE

Valore Mercato (Euro/mq):

prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.300,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese):

prezzo min. 3,2 / prezzo max. 4,0;

Agenzie immobiliari in zona.



8.3 Valutazione corpi:**Appartamento al piano terzo (4° f.t.). Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano 3°	40,75	€ 1.000,00	€ 40.750,00
Balcone	2,85	€ 1.000,00	€ 2.850,00
Aumento del 5% per conteggio parti comuni			€ 2.180,00
Valore corpo			€ 45.780,00
Valore complessivo intero			€ 45.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.780,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terzo (4° f.t.)	Abitazione di tipo economico [A3]	43,60	€ 45.780,00	€ 45.780,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.289,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione per riscontrate irregolarità nell'impianto di riscaldamento:	€ 2.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.391,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 31.043,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 41.391,00



Allegati

ALL. A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie;
ALL. B - Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
ALL. C - Fotografie interno ed esterno e planimetria;

ALL. 1 - Certificato contestuale e stato di famiglia
ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile
ALL. 3 - Ispezione ipotecaria negativa su nominativo Diongue
ALL. 4 - Visura storica Sub. 16
ALL. 5 - Planimetria catastale Sub. 16
ALL. 6 - Videomap – estratto di mappa
ALL. 7 – Risposta negativa Agenzia delle Entrate
ALL. 8 – Comunicazione Amministratore Consunt. 2015 e prev. 2016 approvato
ALL. 9 - Ispez. ipot. su Rinaldi Giuseppe Attestato di Certificazione Energetica Sub. 16
ALL. 10 - Atto di provenienza
ALL. 11 – L. E. 2/1966
ALL. 12 – A. E. 60/1978
ALL. 13 – L.E. 28/1982
ALL. 14 – C.E. 29/1996
ALL. 15 – D.I.A. 13/1997
ALL. 16 – C.E. 22/1997
ALL. 17 – D.I.A. 82/1998
ALL. 18 – Autorizzazione di abitabilità 480/1999
ALL. 19 - D.I.A. 18/2005
ALL. 20 – Certificazioni impianti.

Milano, 4 febbraio 2016

L'Esperto alla stima
Arch. Flavia Maria Buonaiuto

