



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 3113/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

RICORSI PER INTERVENTO:

CONDOMINIO VIA ASCANIO SFORZA 47
AGENZIA DELLE ENTRATE

DEBITRICI:

PERIZIA ESTIMATIVA

GIUDICE: Dott.ssa Idamaria CHIEFFO

TECNICO INCARICATO:

Arch. Anita SCHIVO

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5885

Iscritta all'Albo del Tribunale Civile al n. 7700 e Perale al n. 279

Codice Fiscale n. SCHNTA62R53L219D

con studio in MILANO (MI) VIA RODOLFO FARNETI N. 10 telefono

e fax: 02-29513222 - 338/7189992

e-mail: anitaschivo@yahoo.it - PEC: schivo5885@cam.ila.no.it

Giudice: Dott.ssa Idamaria CHIEFFO

Perito: Arch. Anita SCHIVO



Indice

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

Sito in MILANO, Via Cardinal Ascanio SFORZA n. 47 (vicinanze Zona Ticinese/Naviglio Pavese)

1. DESCRIZIONE DEL BENE	2
1.1 Zona	2
1.2 Edificio	3
1.3 Appartamento	3
1.4 Superficie commerciale (circa 37,00 m ²)	5
2. CARATTERISTICHE DEL BENE	6
2.1 Classe Energetica (al Catasto Energetico non risultano attestazioni depositate)	6
2.2 Accessibilità bene ai soggetti diversamente abili (no – privo ascensore)	6
2.3 Giudizio di divisione (no)	6
2.4 Stato di possesso (Utilizzato dalle Esecutate e dai familiari)	6
2.5 Situazione condominiale	6
3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIA E URBANISTICA.....	7
3.1 Identificazione catastale (Foglio 522 – Mappale 117 – Sub. 11)	7
3.2 Pratiche edilizie	7
3.3 Verifica rispondenza ‘Stato di fatto- Com une- Catasto’	8
3.4 Eventuale regolarizzazione (Com une- Catasto)	8
3.5 Situazione urbanistica	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente	9
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	9
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
5.1 Attuale proprietario:	11
5.2 Precedenti proprietari:	11
6. VALUTAZIONE	12
6.1 Criterio di stima	12
6.2 Fonti di informazione	12
6.3 Calcolo del valore di mercato	12
6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	13
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di “libero”: € 120.000	13
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di “occupato”: € 90.000	13



Lotto 1

Sito in MILANO, Via Cardinal Ascanio SFORZA N. 47 – Piano 1° - Scala B

APPARTAMENTO

1. DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 Zona

L'unità immobiliare è ubicata in una zona semi-centrale di MILANO, denominata Ticinese, nelle immediate vicinanze della Darsena e dell'Auditorium di Musica in largo Gustav Mahler, tra corso San GOTTARDO e l'Alzaia Naviglio Pavese, non distante da piazza XXIV Maggio, via PAVIA, via LAGRANGE, via TABACCHI e via COL MOSCHIN, con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE e COMMERCIALE, con discreta presenza di TERZIARIO.

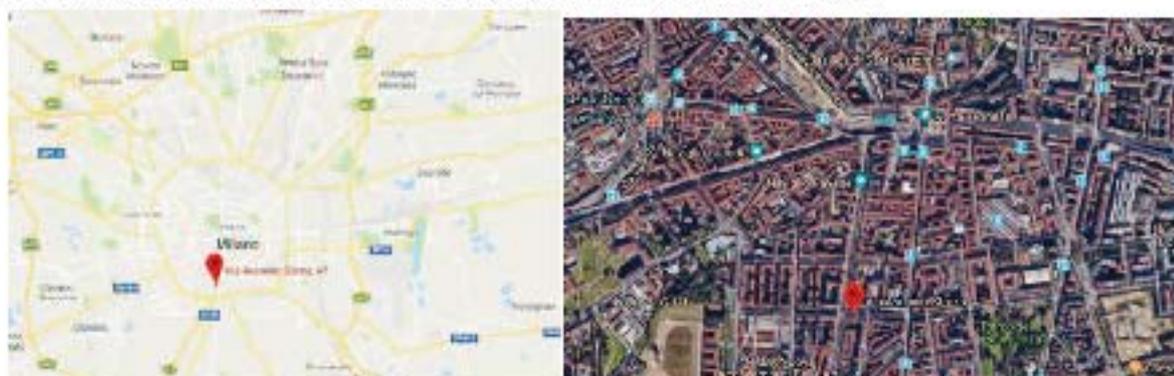


Fig. 1: Inquadramento territoriale

Il traffico nella zona è particolarmente sostenuto ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria **Servizi**

(nel raggio di 2 km):

Negozi al dettaglio, Centri commerciali e Supermercati, Locali di ritrovo, ristoranti e bar, Centri sportivi, Farmacie, Ospedali (Policlinico), Zone a verde Parco di Corso San Gottardo e Parco della Resistenza), Polizia, Uffici pubblici, Scuole di ogni ordine e grado e Biblioteche

Collegamenti:

Tram 3 (direzione DUOMO/GRATOSOGLIO) a 300 metri che collega Via Ascanio SFORZA alla metropolitana – Linea rossa – fermata Duomo in 10/15 minuti circa.



1.2 Edificio

Trattasi di complesso residenziale di vecchia costruzione, edificato all'inizio del '900,, costituito da un corpo di fabbrica di 5 piani fuori terra ed altro, ove è posta l'unità oggetto di stima – scala B - di 3 piani fuori terra, con annessa area cortilizia condominiale ed avente accesso pedonale e carraio da portone in legno su via Ascanio SFORZA – civico 47 .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA – EDIFICIO

COMPONENTI EDILIZI:	<i>Stato di conservazione</i>
<i>Facciate e sterne:</i> coibentazione non conosciuta.	
Il basamento al piano terra è in PIETRA TINTEGGIATA Il rivestimento dei piani sovrastanti è in INTONACO TINTEGGIATO (facciate interna e facciata esterna).	Discreto
<i>Portone:</i> ante a battente in LEGNO	Discreto
<i>Androne condominiale:</i> pavimentazione in PIETRA	Discreto
<i>Pareti androne:</i> INTONACO	Discreto
<i>Scale:</i> PIETRA	Discreto
<i>Pareti scale:</i> INTONACO TINTEGGIATO	Discreto
IMPIANTI:	
<i>Citofonico:</i> citofono – predisposizione video-citofono conformità: non conosciuta.	Discreto
<i>Elettrica:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Discreto
STRUTTURE:	
<i>Copertura:</i> a FALDE con COPPI - non praticabile	Discreto
<i>Solai:</i> LATERO-CEMENTO.	Buono
<i>Strutture verticali:</i> LATERO-CEMENTO	Buono

1.3 APPARTAMENTO

APPARTAMENTO:

L'APPARTAMENTO, posto al piano 1° - scala B - con accesso dal cortile condominiale comune, in stabile con caratteristiche di tipo economico "Vecchia Milano", senza ascensore, è composto da ingresso da ballatoio comune su locale con adibito a soggiorno con angolo cottura e servizio igienico, oltre camera da letto prospiciente tetto di copertura di altra porzione di fabbricato. L'appartamento è, altresì, dotato di discreto riscontro d'aria, ma non di particolare luminosità.



L'unità immobiliare è catastalmente identificata A/5 in quanto la planimetria catastale risale al 1989 e raffigura l'unità priva di bagno.

Il sopralluogo, previ accordi con il Custode Giudiziario – Avv. Paolo VENDITTI - è stato effettuato in data 19 Marzo 2018 – ore 15.00.

Per le Esecutate era presente persona che ne detiene le chiavi senza titolo, i cui dati anagrafici sono stati comunicati al Custode Giudiziario in sede di sopralluogo.

Lo stato generale di conservazione è discreto, anche se l'unità necessita di interventi di ristrutturazione ed adeguamento impianti.

Il bagno, realizzato internamente, non è stato regolarizzato né in Comune, né in Catasto, ove risulta ancora un'unità immobiliare priva di servizio igienico.

Da rilevare che l'atto di provenienza del 2004 riporta "Appartamento al piano 1° della scala B composto da due locali e servizio" (non viene specificato se per "servizio" viene è da intendersi la zona cucina, oppure il bagno non regolarizzato).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA - APPARTAMENTO:

CARATTERISTICHE FINITURE E IMPIANTI

Stato di conservazione

PORTA INGRESSO: portoncino in legno con serratura rinforzata. Si riferisce alla porta di ingresso dell'appartamento

Discreto

PAVIMENTAZIONE INTERNA: cotto di vecchia manifattura e marmette. Si riferisce alla pavimentazione dell'appartamento

Discreto

PAVIMENTAZIONE bagno e zona cottura: ceramica e linoleum. Si riferisce alla pavimentazione del bagno e della zona cottura

Discreto

RIVESTIMENTI INTERNI di bagno e zona cottura: piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti del bagno e zona cottura

Discreto

PLAFONI E PARETI: realizzati in intonaco tinteggiato. Cassonetti in legno a soffitto, in camera. Si riferisce ai plafoni e pareti di tutti i locali

Discreta

INFISSI INTERNI: porta a soffietto (porta bagno)

Discreta

INFISSI ESTERNI: ante a battente realizzati in legno con vetri normali – Persiane esterne in legno (stato mediocre) con inferriate di sicurezza

Normale

IMPIANTI:

ELETTRICO: sottotraccia - conformità: non conosciuta.

Discreto

TERMICO: privo di impianto di riscaldamento – boiler

Discreto

elettrico

scalda-acqua



Superficie commerciale (37,00 m² circa)

Per il calcolo della "SUPERFICIE COMMERCIALE" è stato acquisito quale riferimento la **UNI EN 15733/2011** che ha sostituito l'abrogata UNI 10750/200 e **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (superficie di pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
5. Superficie di logge, patii e porticati al 35%;
6. Superficie di verande al 60%;
7. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

L'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, per il calcolo delle "superfici catastali" stabilisce che vadano sommate le superfici dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (solai, cantine e assimilabili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).
- d) area scoperta/pertinenza esclusiva dell'unità, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Inoltre, nella determinazione della superficie catastale delle unità a destinazione ordinaria:

- a) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- b) La superficie dei locali principali e dei locali accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile superiore a 1,50 m (le porzioni avente altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie commerciale).
- c) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

DESTINAZIONE	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente rid.	Sup. commerciale (m ²)
APPARTAMENTO	37,00	1,00	37,00
Totale	37,00		37,00



2. CARATTERISTICHE DEL BENE

2.1 Classe Energetica

Da verifiche effettuate presso il **CATASTO ENERGETICO non risulta essere presente alcuna Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica collegata ai dati catastali dell'unità.**

2.2 Accessibilità ai soggetti diversamente abili (NO)

L'APPARTAMENTO oggetto della presente perizia, posto al piano 1° di stabile privo di impianto ascensore e, per tal fatto, attualmente **NON** è accessibile ai soggetti diversamente abili.

2.3 Giudizio di divisione (NO)

Le ridotte dimensioni dell'appartamento e l'unico ingresso **NON** consentono allo stesso di poter essere suddiviso.

2.4 Stato di possesso (utilizzato senza titolo)

L'accesso all'APPARTAMENTO è stato consentito da persona che ne detiene le chiavi senza titolo, i cui dati anagrafici sono stati comunicati al Custode Giudiziario.

2.5 Situazione condominiale aggiornata

<u>SPESE CONDOMINIALI ANNUE</u> di gestione dell'immobile:	€ 700 circa
Spese gestione 2016/2017	€ 690 circa
Spese gestione 2017/2018	€ 500 circa
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 12.806 circa

(Fatti salvi conteggi definitivi)

SPESE STRAORDINARIE E AGGIORNAMENTI FORNITI DALL'AMMINISTRATORE: fornendo l'aggiornamento dei conteggi l'Amministratore ha riferito che non sono state approvate spese Straordinarie (fatta eccezione di € 55 per l'installazione dei citofoni).

L'Amministratore ha altresì comunicato alla scrivente che l'argomento relativo al rifacimento delle facciate – discusso durante l'Assemblea del 05.03.2018 – è stato rinviato. E' stato altresì rinviato il punto all'Ordine del Giorno dell'Assemblea del 14.05.2018 relativo alla proposta di installazione di impianto ascensore nella sola porzione di 4 piani (5 fuori terra) ove, però, non è posta l'unità oggetto di stima, situata nel corpo più basso.

L'Amministratore ha riferito in merito a due solleciti legali per morosità (non procedure esecutive).

Il dettaglio delle spese è meglio specificato nell'allegato documento dell'Amministratore.



3. SITUAZIONE CATASTALE/EDILIZIA

3.1 Identificazione catastale (Fg. 522 – Mapp. 117 – Sub. 11) e Coerenze

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- FOGLIO 522 - MAPPALE - 117 - SUBALTERNO 11 - CATEGORIA A/5 - CLASSE 3 - VANI 2 - SUPERFICIE CATASTALE MQ. 37 (escluse aree scoperte mq. 37), RENDITA CATASTALE € 15494
- Indirizzo catastale: **Via CARDINALE ASCANIO SFORZA N. 47 - MILANO - Piano 1°** -
Intestazione catastale:
- _____

- Proprietarie dei beni al 50% ciascuna
- Derivante da **Variazione del 09.11.2015** - per inserimento in visura dei dati di superficie
- Derivante da variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 -
Derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987

COERENZE da Nord in senso orario (come indicato nell'atto di provenienza e come meglio in fatto):

- **APPARTAMENTO** Sub. 25 - Mappale 85/a - Sub. 27 - Enti comuni e ballatoio.

È stata verificata la correttezza dei dati identificativi catastali

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali riportati nella visura storica e nell'atto di provenienza e quelli riportati nell'Atto di Pignoramento

Pratiche edilizie - Immobile ante '67

- La costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1967.
- **Non risulta essere stata presentata pratica edilizia relativa alla realizzazione dell'esistente bagno interno all'unità immobiliare** oggetto di stima (l'atto di provenienza del 24.07.2004 descriveva "Appartamento al piano 1° della scala B composto da due locali e servizio" (l'Atto non specifica se per "servizio" viene è da intendersi la zona cucina, oppure il bagno non regolarizzato).



3.2 Verifica rispondenza Stato di fatto/Planimetria catastale

APPARTAMENTO:

Lo stato di fatto rilevato risulta **non conforme** rispetto alla planimetria catastale a seguito di realizzazione di servizio igienico privo di autorizzazioni edilizie e catastali.

3.3 Eventuale regolarizzazione (Comune/Catasto)

APPARTAMENTO:

Per la regolarizzazione della partizione interna degli ambienti, verificate le opere edilizie realizzate, sarà necessario presentare, PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA presso il Comune di Milano, nonché DOCCA CATASTALE per aggiornamento della scheda ed allineamento alla predetta sanatoria.

Spesa complessiva prevedibile € 4.000 circa (compresa sanzione pecuniaria di € 1.000, diritti, bolli, e oneri professionali)

3.4 Situazione urbanistica

- PGT (Piano di Governo del Territorio) - Città di Milano - Piano delle Regole - Indicazioni morfologiche - Tavola R.02.V3 - Riquadro 3° - Municipio 5 - NAMGLI - Il bene risulta **conforme**.



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 provvedimenti d'assegnazione della 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 – Unità immobiliare – Fg. 522 – Mapp. 117 – Sub. 11

4.2.1 Trascrizione a favore

ATTO DI COMPRAVENDITA - del 29/07/2004 - Notaio

Trascritta il 02/08/2004 a Milano 1 ai nn. 60242/34404

A favore di

Contro

Prezzo dichiarato in atto € 25.000

4.2.2 Iscrizione contro

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - del 19/07/2005 - Notaio

Trascritta il 20/07/2005 a Milano 1 ai nn. 13579/54737

A favore di BANCA ANTONVENETA SPA Contro

PULICE Ida e PULICE Maria Grazia Importo

capitale: Euro 90.000.

Importo Ipoteca: Euro 180.000

Durata ipoteca Volontaria: anni 10 – Interessi 3,85%



4.2.3 Iscrizione contro**IPOTECA LEGALE – ATTO AMMINISTRATIVO EQUITALIA ESATRI SPA - del 27/09/2005**

Trascritta il 04/10/2005 a Milano 1 ai nn. 74455/17495

A favore di ESATRI – ESAZIONE TRIBUTI SPA

Contro

Importo capitale: Euro 3.996,34

Importo Ipoteca: Euro 7.992,68

4.2.4 Iscrizione contro**IPOTECA LEGALE – ATTO AMMINISTRATIVO EQUITALIA ESATRI SPA - del 05/05/2009**

Trascritta il 11/05/2009 a Milano 1 ai nn. 23326/4611

A favore di ESATRI – ESAZIONE TRIBUTI SPA

Contro

Importo capitale: Euro 162.234,93

Importo Ipoteca: Euro 324.469,86

4.2.5 Trascrizione Atto Giudiziario**VERBALE DI PIGNORAMENTO**, del 14/05/2009 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritto il 22/06/2009 a Milano 1 ai nn. 32001/19917,

A favore di

Contro

Sub. pignorato 11

Importo Pignoramento: € 2.500 oltre spese e interessi

4.2.6 Trascrizione Domanda Divisione Giudiziale**DIVISIONE GIUDIZIALE**, del 21/04/2011 – Tribunale di Milano, trascritta il 19/05/2011 a Milano 1 ai nn. 30810/20628,

A favore di

Contro

Oggetto della domanda: Scioglimento della comunione

4.2.7 Trascrizione Domanda Divisione Giudiziale**DIVISIONE GIUDIZIALE**, del 22/04/2011 – Tribunale di Milano, trascritta il 16/11/2011 a Milano 1 ai nn. 68995/47041 – Richiesta scioglimento della Com unione

A favore di



4.2.8 Trascrizione Atto Giudiziario

VERBALE DI PIGNORAMENTO, del 08/08/2013 a firma Ufficiale Giudiziario, trascritto il 04/10/2013 a Milano 1 ai nn. 49045/36258,

A favore di Monte dei Paschi di Siena SPA

Contro

Sub. pignorato 11

Importo Pignoramento: € 96.687,69 oltre interessi e spese

4.2.9 Trascrizione Atto Giudiziario

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, del 17/07/2017 – Tribunale di MILANO – Rep. 839, trascritto il 15/11/2017 a Milano 1 ai nn. 80728/54942, Curatore Fallimentare dott.

A favore di Massa dei creditori di

Contro – Titolare dell'omonima ditta individuale, con sede in –

Sub. pignorato 11

Quota pignorata 50%

4.2.10 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**5.1 Attuali proprietarie:**

(Esecutate) con Atto Notaio del 29.07.2004 –
Trascritto alle Conservatorie di Milano 1 il 02.08.2004 – ai nn. 34404/60242 – Valore dichiarato
in atto Euro 25.000.

5.2 Precedente proprietario:

L'unità immobiliare venne **originariamente acquistata dal Signor** con
Atto Notaio del 04.03.1975, trascritto alla Conservatoria dei RR. II il 21.03.1975 ai nn.
4952/4259.



6. VALUTAZIONE

6.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locativi, oggetto di recenti contrattazioni.

6.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio del Registro di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2017 – **MILANO – ZONA C19** – Semicentrale – TABACCHI/SARFATTI/CREMA – Residenziale economico: min €/ m² 2.100 - max €/ m² 2.650 – Residenziale civile: min €/ m² 2.600 - max €/ m² 3.800
- **Comparazione vendite in zona:** Residenziale (unità immobiliare in vendita in **Via Ascanio SFORZA** – mq. 50/€ 189.000: €/ m² 3.780 - Unità immobiliare in vendita in **Via Ascanio SFORZA 103** – mq. 50/€ 138.000: €/ m² 2.760 - Unità immobiliare in vendita in **Via Ascanio SFORZA 11** – mq. 38/€ 150.000: €/ m² 3.950 - Unità immobiliare in vendita in **Via Ascanio SFORZA 73** – mq. 30/€ 135.000: €/ m² 4.500)
- VALORE MEDIO RILEVATO: : €/ m² 2.800/4.500 circa

6.3 Calcolo del valore di mercato

descrizione	Sup. com m. (m ²)	Valore (€/m ²)	Valore complessivo
APPARTAMENTO	37,00	3.500,00	€ 129.500,00 circa in cifra tonda € 130.000

Il valore, pur tenendo presenti le opere di ristrutturazione da realizzare all'interno dell'unità, considera prevalentemente l'ubicazione dell'unità immobiliare, in una delle zone al momento maggiormente richieste e con offerta limitata, in fase di riqualificazione (nuova Darsena, Porta Ticinese, Navigli), nonché della vicinanza dei mezzi di trasporto e della metratura (circa 37 m.q.) molto appetibile.

L'unità immobiliare era stata acquistata e dichiarata in atto nel 2004 a € 25.000 (Mutuo concesso € 90.000.000 – Ipoteca € 180.000)



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.

6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Valore di mercato	€ 130.000,00
Spese di regolarizzazione	-€4.000,00
Riduzione del valore del 5% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per rimborso a forfait di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€6.500,00
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: (circa)	€ 1.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.500,00
IN CIFRA TONDA	€ 120.000,00 - Centoventimila

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 120.000
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 90.000



Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati, a corpo e non a misura.

L'unità è utilizzata da persona senza titolo alla quale le Esecutate hanno presumibilmente affidato le chiavi per consentire l'accesso al Custode Giudiziario ed alla scrivente.

Dalle ricerche esperite presso i Pubblici Uffici non vi sono contratti di locazione registrati.

Milano, 12/09/2018

L'ESPERTO incaricato

Arch. Anita SCHIVO

