

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **466/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2016 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Via Arturo
Toscanini n.8

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z
Partita IVA: 09763600153
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano
Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it
Pec: maccarini.11093@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI N.8 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001 Via Arturo Toscanini n.8

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 11, particella 1442, subalterno 7

2. Stato di possesso

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI N.8 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001 Via Arturo Toscanini n.8

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI N.8 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001 Via Arturo Toscanini n.8

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI N.8 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001 Via Arturo Toscanini n.8

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA ARTURO TOSCANINI N.8 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001 Via Arturo Toscanini n.8

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1

Regime Patrimoniale: separazione beni Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ARTURO TOSCANINI N.8 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001 Via Arturo Toscanini n.8

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI N.8 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001 Via Arturo Toscanini n.8

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI N.8 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001 Via Arturo Toscanini n.8

Prezzo da libero: € 107.580,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Lainate (Milano)**
Località/Frazione
VIA ARTURO TOSCANINI N.8

Lotto: 001 Via Arturo Toscanini n.8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ARTURO TOSCANINI N.8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni - Data Matrimonio: 17-12-1999

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. **OMISSIS** C.F. **OMISSIS** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 11, particella 1442, subalterno 7, indirizzo Via Arturo Toscanini, n.8, piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 102 MQ., rendita € 312,46

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

Istrumento (atto pubblico) del 03-07-2003 trascrizione in atti dal 21-07-2003 rep.n.31207

Rogante **OMISSIS** Sede Milano registrazione sede COMPRAVENDITA (n.65898.1/2003).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,46

Confini: Da nord in senso orario :

Appartamento : Cortile comune; cortile comune; cortile comune, altra unità, area condominiale (scala, ascensori); altra unità, cortile comune.

Cantina : altra unità; corridoio comune; altra unità; terrapieno.

Note: Nella compravendita risulta come Particella 275; ed anche nella visura storica catastale inizialmente era 275 divenuto 1442 nel 17-01-2014 (per modifica identificativo); anche in scheda catastale è riportata la particella 275.

Note sulla conformità catastale: CONFORMITA' CATASTALE : SI.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L' immobile in oggetto rientra in una area con edifici (condomini) e villette (private) di civile abitazione, box autorimessa; con accesso veicolare e pedonale da Via Arturo Toscanini; trattasi di una torre, isolata con verde privato a contorno; in prossimità con fascia di rispetto verso Autostrada Milano Laghi A/8; nelle vicinanze risultano presenti varie tipologie di edifici antichi, o di più recente edificazione ; sono presenti anche esercizi commerciali ed a gestione familiare, ed Hotel. Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buono), Negozi al dettaglio (discreto), Farmacie (discreto), Benzinai (discreto), Centri Commerciali (buono), Bar e ristoranti (discreto), Luoghi di Culto (discreti), Ospedali (discreto), Scuole materne, primarie e secondarie (buono), Piscina e centro sportivo (buono), Campo di golf (buono), Parchi ed aree a verde (buono), Hotel e Residence (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Arese, Caronno Pertusella, Garbagnate Milanese, Nerviano, Origgio, Pogliano Milanese; Rho.

Attrazioni paesaggistiche: Villa Litta; Canale Villoresi; Parco Grancia; Parco delle Groane..

Attrazioni storiche: Villa Litta; Santuario della Madonna delle Grazie; Chiesetta di Sant'Andrea..

Principali collegamenti pubblici: Autostrada dei Laghi A/8 500 mt., Statale del Sempione SS.33 1 km., Statale Varesina SS.233 1,5 km., Aeroporto Milano Linate 25 km., Aeroporto Milano Malpensa 35 km., Società di autobus : Movibus e Airpulman linee : nelle vicinanze, Ferrovie : Stazione Rho : linee S5 ed S6 (servizio 4 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da verifiche presso Anagrafe Tributaria delle Agenzie delle Entrate, NON risultano registrati contratti di locazione.

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 cancellata il 29/04/2008; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 214000; Importo capitale: € 107000 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS** in data 03/07/2003 ai nn. 31208; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109979/23007 ; Note: Debitore non datori di ipoteca : **OMISSIS** .

Comunicazione n.11925 del 11-04-2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28-03-2008; CANCELLAZIONE totale eseguita in data 29-04-2008.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS** in data 28/03/2008 ai nn. 58316/9391; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/04/2008 ai nn. 45323/10868 ; Note: Debitori non datori di ipoteca : **OMISSIS** .

- Ipoteca volontaria cancellata il 16/04/2004 contro ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 200000000; Importo capitale: L. 90000000 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS**

in data 17/07/1998 ai nn. 15936/2499; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/07/1998 ai nn. 65437/16656 ; Note: A FAVORE DI : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS** ANNOTAZIONE presentata il 16-04 -2004 R.P. 13847 R.G. 51919 . CANCELLAZIONE TOTALE.

- Ipoteca volontaria cancellata il 08/09/2005 contro **OMISSIS** ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 180000000; Importo capitale: L. 90000000 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS** in data 10/05/1995 ai nn. 3478/555; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 11/05/1995 ai nn. 41303/7521 ; Note: A FAVORE : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS** ANNOTAZIONE presentata il 08-09-2005 R.P. 27765 R.G. 132561 - CANCELLAZIONE TOTALE.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/04/2015 ai nn. 32907/21925;

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: 4.350,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Adeguamento caldaia; (per cinque gestioni euro 4200 per ultime due gestioni euro 1700): 1.700,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: 30,46.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Risulta citato anche nella COMPRAVENDITA , all'articolo 1, che la società **OMISSIS** , per esproprio di porzione di terreno condominiale, per la costruzione della quarta corsia autostradale A/8 Milano laghi, rimborserà una quota come INDENNIZZO ad ogni proprietario d'immobile in Condominio. E' in corso una tutela con assistenza legale da parte dell'Amministrazione Condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/05/1995 . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/05/1995 al 03/07/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO **OMISSIS**, in data 10/05/1995, ai nn. 3477/554; registrato a Milano, in data

16/05/1995, ai nn. 10813; trascritto a MILANO 2, in data 11/05/1995, ai nn. 41302/25425.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO **OMISSIS**, in data 03/07/2003, ai nn. 31207/5408; registrato a MILANO 6, in data 17/07/2003, ai nn. 3362/1N; trascritto a MILANO 2, in data 18/07/2003, ai nn. 109978/65898.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: N.167/1963

Per lavori: COSTRUIRE UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE (FABBRICATO "A")

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/12/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/09/1965 al n. di prot.

NOTE: La Concessione Edilizia riporta la Via Rossini, in quanto la Via Toscanini non risultava ancora.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: CONFORMITA' EDILIZIA : SI.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Del Consiglio Comunale n.95 del 19/12/2011, n.96 del 20/12/2011 e n.99 del 21/12/2011.
Norme tecniche di attuazione:	T.U.C. Tessuto Urbano Consolidato, TAV.DP.02 : Tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale; Sensibilità Paesaggistica : TAV.DP.03 : Sensibilità molto bassa; Vincoli : TAV.DA.03 : Fasce di rispetto stradale (ai sensi di D.Lgs. 27/06/2003 n.151 - nuovo codice della strada); TAV.RP.01 : Aree B2 : Residenziali a stecche, palazzine, torri.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1**

L'appartamento si trova al piano primo di un immobile (palazzina a torre) sito nel Comune di Lainate (MI) più precisamente in Via Arturo Toscanini N.8, di tipologia abitativa residenziale di tipo economico; l'accesso al fabbricato avviene da passo carraio e pedonale su Via Arturo Toscanini N.8, successivamente da scala condominiale ed ascensori, l'accesso all'appartamento avviene da porta posta su pianerottolo comune; l'immobile è composto da : ingresso-soggiorno; ripostiglio; cucina abitabile; disimpegno; bagno; due camere, una con balcone angolare.L' affaccio risulta su due lati, ad angolo.La cantina si trova al piano interrato (S1); l'accesso avviene da scala condominiale esterna, vicino a centrale termica; e corridoio comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni - Data Matrimonio: 17-12-1999

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento h.320 cm.; cantina h.260 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in discrete condizioni.Le facciate condominiali , le parti comuni, ed i balconi risultano in sufficienti condizioni; come anche il giardino.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: travetti prefabbricati e riempimento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: I vetri dei serramenti esterni, sono singoli e non vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

- Note: La porta del bagno è del tipo scorrevole.

Manto di copertura	materiale: manto impermeabile, guaina. coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Nel soggiorno la pavimentazione è in lastre di marmo.
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: Il portoncino d'ingresso è del tipo rinforzato.(non blindato).
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: linoleum condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Antincendio	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: sufficiente
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti - Note: LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA RISULTA CONDOMINIALE
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; e con un coefficiente pari al 20% la superficie della cantina; e con un coefficiente pari al 25% la superficie del

balcone; pertanto abitazione mq. 99,20 x 100%=mq.99,20, cantina mq.3,90 x 20%=mq.0,78, balcone mq.5,60 x 25%=mq.1,40; per un totale arrotondato in eccesso di MQ.102,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento con cantina	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		102,00		102,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1963

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: CENTRALIZZATO

Stato impianto: NORMALE

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1963 E SUCCESSIVAMENTE ADEGUATA PER TRASFORMAZIONE A GAS METANO

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Contratto manutenzione: ROSSI ELIA ASCENSORI

Note ascensori montacarichi: MATRICOLA N. 31962/9
MATRICOLA N. 31963/9

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Agosto 2016 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;Uffici del registro di Milano;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Lainate (MI);Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2015, secondo semestre; provincia di Milano, Comune di Lainate, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.100,00 max 1.200,00;Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2015, primo semestre; provincia di Milano, Comune di Lainate, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.100,00 max 1.200,00;Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2014, secondo semestre; provincia di Milano, Comune di Lainate, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.100,00 max 1.200,00;TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2015, secondo semestre, provincia di Milano, Comune di Lainate, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare : euro min.1.000,00 max 1.150,00;TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2015, primo semestre, provincia di Milano, Comune di Lainate, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare : euro min.1.000,00 max 1.150,00;TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2014, secondo semestre, provincia di Milano, Comune di Lainate, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare : euro min.1.000,00 max 1.200,00;Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Lainate, per immobili simili per caratteristiche ti tipologia (appartamento), periodo Agosto 2016 : euro min.1.200,00 max 1.500,00..

8.3 Valutazione corpi:**A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1.
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>
appartamento con cantina	102,00	€ 1.200,00	€ 122.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.400,00
Valore corpo			€ 122.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento con cantina in Comune di Lainate (MI) Via Arturo Toscanini, n.8 piano 1-S1	Abitazione di tipo economico [A3]	102,00	€ 122.400,00	€ 122.400,00

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%)	€ 6.120,00
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:	€ 8.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.580,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 107.580,00

Allegati

ALLEGATO 1 : Scheda di presentazione immobili;

Data generazione:
13-09-2016L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini