
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
NOVO VIDEO DI COLOMBANI MAURIZIO TITOLARE IMPRESA INDIVIDUALE
COLOMBANI MAURIZIO

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **236/2010**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/06/2018 ore 10.20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' PORZIONE DI SOLAIO
MILANO - VIA BOIARDO, 22

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: Avv. Marco Tamagnini



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22 - MILANO - TURRO - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 199, particella 316, subalterno 5

2. Stato di possesso

Bene: VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22 - MILANO - TURRO - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22 - MILANO - TURRO - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22 - MILANO - TURRO - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Creditori Iscritti: NOVO VIDEO DI COLOMBANI MAURIZIO TITOLARE IMPRESA INDIVIDUALE COLOMBANI MAURIZIO, EQUITALIA NORD S.P.A. INTERVENUTO

5. Comproprietari

.

Beni: VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22 - MILANO - TURRO - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22 - MILANO - TURRO - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22 - MILANO - TURRO - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22 - MILANO - TURRO - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Prezzo da libero: € 58.000,00

Prezzo da occupato: € 46.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **MILANO – QUARTIERE TURRO**
VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: MILANO – QUARTIERE TURRO, VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA VIGENTINA, 15 - PAVIA - Stato Civile: CELIBE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 199, particella 316, subalterno 5, indirizzo VIA MATTEO MARIA BOIARDO, 22, piano T, comune MILANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 VANI, superficie 42 MQ, rendita € 232,41

NOTA BENE: l'appartamento ha una porzione di solaio di pertinenza, non indicata sulla scheda catastale, ma indicata nell'atto di compravendita.

Il sottoscritto Perito, non ha potuto individuare la porzione, poiché il proprietario non aveva le chiavi e non sapeva quale fosse la sua parte.

Solo in seguito al reperimento del precedente atto di provenienza dalle planimetrie allegate allo stesso si è potuto individuare la porzione di solaio di pertinenza.

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/05/2002 , REP 191694,Trascrizione n. n.35637/22601 del 30/05/2002 - NOTAIO LUCIANO QUAGGIA DI MILANO con il quale La Sig.ra MONTERISI Maria vendeva al Sig. OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni: 27,00

Confini:

APPARTAMENTO: NORD proprietà al mappale 314, SUD scale, EST proprietà di terzi, OVEST proprietà di terzi.

SOLAIO: proprietà di terzi, area di solaio "I", corridoio comune, area di solaio "n".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate **le seguenti irregolarità:**

Sulla scheda catastale non è indicata la porzione di solaio indicata nell'atto di compravendita. Secondo quanto indicato nelle planimetrie allegate al precedente atto di compravendita biso-



gnerebbe inserire il solaio nella scheda catastale mediante una procedura di ampliamento/migliore identificazione grafica

Regolarizzabili mediante: DOCFA PER INSERIMENTO SOLAIO/AMPLIAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: inserimento porzione di solaio nella scheda catastale

RILIEVI SOLAIO: €. 500,00

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 1.300,00

Note sulla conformità catastale: L'appartamento è conforme alla scheda catastale depositata, ma sulla scheda manca la porzione di solaio di pertinenza.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere TURRO, situato nella zona NORD EST di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 4/6 piani in parte ad uso residenziale, in parte ad uso terziario. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: CAMPUS COLLEGE TURRO RESIDENZA UNIVERSITARIA (BUONA), PARCO TROTTER (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE METRO LINEA 1 FERMATA TURRO M 260

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'unità è occupata dal debitore più quattro persone senza titolo.

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta registrato un contratto di Locazione come dante causa per il Sig. OMISSIS registrato in data 07/07/2017 al n. 4932 serie 3T (vedi allegato)

Registrato a UT MILANO 4 il 07/07/2017 al n. 4932 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 05/07/2020, rata mensile pari a €. 400,00 per un totale di €. 4.800,00/anno

Data di rilascio: 04/09/2019

Il contratto è stato stipulato in data SUCCESSIVA al pignoramento.

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 BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA contro OMISSIS;
Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 237.600,00; Importo capitale: € 118.800,00 ;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 30/05/2002 ai nn. 35638/7396

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **NOVO VIDEO DI COLOMBANI MAURIZIO** contro OMISSIS;
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/02/2010 ai nn. 10830/6838;

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: 900,00 €

Spese straordinarie deliberate: 270,00 €. contenzioso legale con precedente amministratore

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 8.212,64 €.

Le spese condominiali insolute ammontano a €. 11.000,00 di cui €. 8.212,64 a carico del Sig. OMISSIS

Millesimi di proprietà: 27,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità non è accessibile ai disabili poichè è posta al primo rialzato con alcuni gradini da salire per raggiungere l'ingresso e la scala è priva di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

Indice di prestazione energetica:



Note Indice di prestazione energetica:**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano **NON risulta altro procedimento** pendente su OMISSIS.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **MONTERISI Maria** nata il 09/01/1938 **dal 15/12/1970 al 24/05/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO DE MARCHI di Legnano, in data 15/12/1970, ai n rep. 7686; trascritto a MILANO 1, in data 02/01/1971, ai nn. 66/64.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS dal 24/05/2002 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LUCIANO QUAGGIA DI MILANO, in data 24/05/2002, ai N REP. 191694; trascritto a MILANO 1, in data 30/05/2002, ai nn. 35637/22601.

7. PRATICHE EDILIZIE:

All'ufficio edilizia sono stati trovati documenti datati a partire dal 1930 a nome Antonio Bosoni e Preatoni Cesare inerenti alcune abitazioni poste nei locali al sottotetto.

Da tale documentazione si può, dunque, dedurre che l'edificio sia stato costruito ante 1 settembre 1967
Prot. 135232/22449 del 1/7/1930

Prot. 170077/66

Prot. 18780/66

Numero pratica: 1.524.112/2002

Intestazione: MONTERISI MARIA

Tipo pratica: RELAZIONE ASSEVERATA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA MODIFICHE INTERNE

Presentazione in data 24/04/2002

Fine lavori in data 23/05/2002

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: L'unità immobiliare è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	21-11-2012
Zona omogenea:	TUC - TRF
Norme tecniche di attuazione:	TRF: tessuto urbano di recente formazione - ART. 2.1.a) ARU: TESSUTI DI RINNOVAMENTO URBANO Per gli ARU, valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.02 – 2 . Indicazioni morfologiche:



	<p>a. allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto;</p> <p>b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. In questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde;</p> <p>c. realizzazione all'interno del lotto di passaggi privati aperti all'uso pubblico, per consentire una maggior permeabilità pedonale e ciclabile nei tessuti ed il collegamento con gli spazi pubblici. I passaggi in questione concorrono al rispetto del rapporto di copertura. Nel caso di realizzazione degli interventi su più lotti, tali passaggi devono essere orientati in modo da rendere effettiva la attraversabilità del tessuto. L'orientamento da privilegiare nella realizzazione di tali passaggi è indicato nella tav. R.02 – <i>Indicazioni morfologiche</i> - del Piano delle Regole. Nei titoli abilitativi deve essere prevista la modalità di apertura all'uso pubblico.</p> <p>Resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni planovolumetriche, qualora l'intervento si discosti dalle previsioni dei precedenti commi, secondo le disposizioni del Titolo Idelle presenti norme.</p> <p>Nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all'art. 11, comma 1, lettera d), l'intervento è subordinato a pianificazione attuativa.</p> <p>NON VINCOLATO</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO**



L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terra più area solaio) è nel corpo interno di una palazzina con cortile interno, di n. 4 piani fuori terra, situata nella zona NORD EST di Milano, in Via Matteo Maria Boiardo, 22, quartiere Quarto TURRO,

La palazzina è stata edificata ante 1 settembre 1967, le facciate esterne ed interne sono in intonaco plastico, i serramenti sono parte in alluminio, parte in legno con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in ferro e muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Matteo Maria Boiardo attraverso un portone in legno carrabile e pedonale che porta al cortile interno e da qui si attraverso una scala interna di 4 gradini si accede all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rialzata rispetto al piano terra.

Il bene pignorato è situato nella palazzina interna - cortile - ed è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO (fg. 199, part. 316, sub 5)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale più servizi al piano terra (ingresso, soggiorno/pranzo/cottura, camera, bagno), una porzione di solaio al piano sottotetto.

INGRESSO/SOGGIORNO/PRANZO/COTTURA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore giallo, soffitto controsoffittato con pannelli tipo armstrong colore bianco, porta di ingresso rinforzata, lo spazio cottura ha i muri in parte rivestiti in piastrelle;

CAMERA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore salmone, soffitto controsoffittato con pannelli tipo armstrong colore bianco, porta in legno;

BAGNO: pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a quattro elementi (water, lavabo, vasca, lavatrice).

NOTA BENE: al piano solaio si ha un'area di pertinenza che non è stato possibile visionare e che deve essere inserita nella scheda catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA VIGENTINA, 15 - PAVIA - Stato Civile: CELIBE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito ante 1 Settembre 1967, la costruzione risale agli anni 1930

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in scarse condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse



Pavim. Esterna	materiale: battuta di cemento condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperito certificato di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non è stato reperito il certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	SCARSO
Potenza nominale	NON NOTA
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, SPLIT SOGGIORNO E CAMERA
--	------------------------------



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

NOTA BENE : nella valutazione immobiliare è compresa l'area solaio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: D35 MILANO – MONZA/CRESCENZAGO/GORLA/QUARTIERE ADRIANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.750,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **MAGGIO 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul 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 é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra 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 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE secondo semestre 2017 - € 1.600,00 - 1.750,00 - Zona D35- periferica: MONZA/CRESCENZAGO/GORLA/QUARTIERE ADRIANO

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti vecchi da ristrutturare, primo semestre 2017 - € 1.950,00 - 2.800,00 - Zona Tutto/Precotto periferica;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili € 2.100,00 – 2.700,00

Borsino immobiliare nazionale- appartamenti di tipo economico da ristrutturare € 1.250,00 - 1.450,00 - zona MONZA/CRESCENZAGO/GORLA.

8.3 Valutazione corpi:

A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	40,00	€ 1.600,00	€ 64.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.000,00
Valore corpo			€ 64.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.000,00

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 PIANO TERRA PIU' AREA SOLAIO	Abitazione di tipo popolare [A4]	40,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00

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%) € 3.200,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.800,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.700,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 46.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 58.000,00

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.667/2010 del 19/01/2010
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 10830/6838 del 25/02/2010
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 17/04/2018, 19/04/2018
- Allegato 4: certificazione notarile Notaio EMANUELE BARASSI – 10.06.2010
- Allegato 5: atti di provenienza AHMED, MONTERISI
- Allegato 6: estratto di mappa PART 316
- Allegato 7: visura storica per immobile sub 5
- Allegato 8 scheda catastale appartamento sub 5
- Allegato 9 verifica contratti d'affitto
- Allegato 10: Pratiche edilizie
- Allegato 11: Scheda Dati Immobili appartamento sub 5
- Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli appartamento sub 5
- Allegato 13: Certificati residenza, stato civile
- Allegato 14: Fotografie
- Allegato 15: planimetria Via Boiardo, 22
- Allegato 16: lettera informativa creditori
- Allegato 17: verbale sopralluogo
- Allegato 18: spese condominiali
- Allegato 19: mail creditori

Data generazione:
03-05-2018

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

