



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

732/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.sa Rita BOTTIGLIERI

CUSTODE:

avv. Emanuele GALLIZIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. STEFANIA MAGNI

CF:MGNSFN67E44F205Z

con studio in MILANO (MI) VIA PAOLO LOMAZZO, 47

telefono: 0220404316

fax: 0292879540

email: stefania.magni@perucciengineering.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 732/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

- **UNITÀ RESIDENZIALE MQ 88** con accessori (solaio)

appartamento a via Val Trompia 33, quartiere VIALBA/QUARTO OGGIARO, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **Foglio 10 particella 38 sub. 58** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 71779, scheda 13486, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 88 mq, rendita 573,27 Euro,
- indirizzo catastale: VIA VAL TROMPIA n. 33, piano: 2-4,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze - Da nord a sud in senso orario: altra UI/giardino cond/altra UI - vano scala/piazzale privato.

A.1

- **SOLAIO sottotetto non abitabile 4 mq**, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **1,20** Mq,

identificato con il numero 39.

Coerenze da nord a sud in senso orario: altra UI/cortile/altra UI/corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.458,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.185,90
Data della valutazione:	15/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/03/2018, con scadenza il 28/02/2022, registrato il 26/03/2018 a UFFICIO DI DPBT UT BARLETTA ai nn. 1294 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 7340,00 . (spese comprese).

L'occupante si dichiara lavoratore autonomo;dichiara di pagare le spese condominiali con regolarità all'interno dell'affitto;

dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con altri 3 lavoratori.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di risulta esistere un Contratto di locazione di cui si allega copia

Immobile da considerarsi **OCCUPATO** ai fini del decreto di trasferimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca legale attiva, stipulata il 21/03/2018** a firma di Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 2329/4318 di repertorio,

iscritta il 22/03/2018 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 3460 Registro Generale 23780,

a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €. 122.491,70.

Importo capitale: €. 61.245,85

- **ipoteca volontaria attiva, stipulata il 18/12/2003** a firma di Pubblico ufficiale CALARCO FILIPPO ai nn. 23386/3342 di repertorio,

iscritta il 14/01/2004 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 608 Registro Generale 2224,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €. 330.000,00.

Importo capitale: €. 165.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni al termine delle rate del mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento del 11/09/2019** a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 27406 di repertorio,

trascritto il 20/11/2019 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 59079 Registro Generale 86607,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da **DECRETO INGIUNTIVO.**

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO N. 11837/2019 EMESSO IL 16.05.2019 E DEPOSITATO IL 28.05.2019

PER UNA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 14.846,11

DI CUI 13.064,86 PER CAPITALE, SU ISTANZA DEL CONDOMINIO CENTRALE TERMICA VIALBA II MILANO, IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE RAG. GIANLUCA CARMINATI (C.F. CRMGLC80H25F205W), NATO A MILANO IL 25.06.1980, PRESSO PROGEST GESTIONI IMMOBILIARI CON SEDE IN BOLLATE (MI) VIA IV NOVEMBRE N. 92/R.

- **pignoramento, stipulata il 10/05/2019** a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILAN ai nn. 15240 di repertorio,

trascritto il 11/06/2019 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 29580 Registro Generale 43820,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Per € 105.951,60

- **pignoramento del 27/03/2018** a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE ai nn. 11456 di repertorio,

trascritto il 30/04/2018 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 24569 Registro Generale 34532,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da **DECRETO INGIUNTIVO.**

FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 12.713,12 OLTRE INTERESSI E SPESE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 totale, in forza di atto di compravendita (**attuali proprietari dal 31/01/2011**),

con atto stipulato il 31/01/2011 a firma di Rogante: QUAGGIA LUCIANO Sede: MILANO ai nn. 227503/42489 di repertorio,

registrato il 28/02/2011 a MILANO 4 ai nn. 3802 1T,

trascritto il 01/03/2011 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 7955 Registro Generale 11914.
CILLI/PASTORESSA sono coniugati tra loro In regime di COMUNIONE LEGALE
Prezzo €. 165.000,00

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 totale, in forza di atto di compravendita (**ante ventennio fino al 27/06/1992**),
con atto stipulato il 09/10/1985 a firma di Rogante: MATARRESE Sede: MILANO ai nn. 29341 di
repertorio,
trascritto il 18/10/1985 a MILANO 1 ai nn. 32633/23855

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 , in forza di decreto di trasferimento (**dal 27/06/1992 fino al 21/12/2000**),
con atto stipulato il 27/06/1992 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 1367/92 di repertorio,
registrato il 30/07/1992 a MILANO ai nn. 51100 s 4A,
trascritto il 04/07/1992 a MILANO 1 ai nn. 24762/16378.
£. 50.000.000

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 totale, in forza di VENDITA (**dal 21/12/2000 fino al 18/12/2003**),
con atto stipulato il 21/12/2000 a firma di Rogante: JEAN P. FARHAT Sede: BERGAMO ai nn.
132822/30902 di repertorio,
trascritto il 18/01/2001 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 1707 Registro Generale 2556.
£. 50.000.000

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 totale, in forza di atto di compravendita (**dal 18/12/2003 fino al 22/07/2010**),
con atto stipulato il 18/12/2003 a firma di Pubblico ufficiale CALARCO FILIPPO ai nn. 23385/3341 di
repertorio,
trascritto il 14/01/2004 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 1422 Registro Generale 2223.
Prezzo €. 110.000,00

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di SUCC. IN MORTE DI STORI GIAMPIERO (n. 7003.1/2011) (**dal
22/07/2010 fino al 31/01/2011**),
con atto stipulato il 31/01/2011 a firma di Notaio QUAGGIA LUCIANO Sede MILANO (MI) ai nn.
227503/42489 di repertorio,
trascritto il 01/03/2011 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 7956 Registro Generale 11915.
TRASCRIZIONE del 19/05/2011 - Registro Particolare 20863 Registro Generale 31113 Pubblico
ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 174/9990 del 24/03/2011 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Data di morte 22/07/2010 Successione
testamentaria -

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **ART 26 N. 13486** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMUNICAZIONE OPERE INTERNE,

presentata il 26/09/1985 con il n. 13486 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, vigente dal 05/02/2020** a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6.

L'immobile ricade in **zona 8 NIL 76 - ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II capo III art 21) Tessuti urbani a impianto aperto, art 21.3 - INSIEMI URBANI UNITARI - QUARTIERE DI VALORE INEDITIVO - VIALBA I.**

Norme tecniche di attuazione ed indici: Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni: a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale; b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti; c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità. d. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80. 3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA MOLTO ALTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca antibagno in quanto il WC non è posizionato nella zona indicata. Si rileva la presenza di veranda sul balcone. Da verifica presso ufficio condono non risultano condoni relativi alla veranda. (normativa di riferimento: NTA COMUNE MILANO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO BALCONE - REALIZZAZIONE ANTIBAGNO

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

Costi di regolarizzazione:

- RISRISTINO BALCONE ELIMINAZIONE VERANDA: €1.500,00
- REALIZZAZIONE ANTIBAGNO MEDIANTE PORTA DISIMPEGNO: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MIGLIORE IDENTIFICAZIONE LOCALE WC

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA SCHEDA CATASTALE: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

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

Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



BENI IN MILANO VIA VAL TROMPIA 33, QUARTIERE VIALBA/QUARTO OGGIARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

- **UNITÀ RESIDENZIALE MQ 88** con accessori (solaio)

appartamento a via Val Trompia 33, quartiere VIALBA/QUARTO OGGIARO, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **Foglio 10 particella 38 sub. 58** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 71779, scheda 13486, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 88 mq, rendita 573,27 Euro,
- indirizzo catastale: VIA VAL TROMPIA n. 33, piano: 2-4,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze - Da nord a sud in senso orario: altra UI/giardino cond/altra UI - vano scala/piazzale privato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Vialba è un quartiere di Milano posto nella zona settentrionale della città, al confine con i comuni di Novate Milanese e Baranzate, lambito a nord all'autostrada A4 e ad ovest al tratto di penetrazione urbana dell'autostrada A8. Amministrativamente è compreso nel Municipio 8. Costituì fino al 1841 comune autonomo. Ai confini con Quarto Oggiaro, la relazione tra i due quartieri è molto forte: entrambi si estendono dal ponte di via Palizzi fino all'estrema periferia nord-ovest di Milano. La parte di Vialba confinante con Quarto Oggiaro ha avuto lo stesso piano di sviluppo urbanistico di edilizia popolare e spesso viene ritenuto come parte integrante di Quarto Oggiaro. I vecchi borghi divenuti quartieri con agglomerati urbani continui sono solo parzialmente distinguibili, la divisione tra aree è spesso assente e il confine virtuale tra le vecchie zone diventa di frequente la mezzaria di una via di grandi dimensioni.

La zona è collegata al centro della città con i treni delle linee S1 ed S3 del servizio ferroviario suburbano che fermano alla stazione di Milano Quarto Oggiaro la quale, a dispetto del nome assegnatole quando tutta la zona era già stata riunita in un unico comune, ricade nell'antico territorio municipale vialbese e con la stazione ferroviaria di Milano Certosa.

Potenzialità: La presenza della Villa Caimi abbandonata che potrebbe essere utilizzata, il recupero di alloggi e il risanamento ambientale. Per fronteggiare i problemi di sicurezza è stato aumentato il numero degli agenti, contro i problemi di mobilità invece è stato realizzato il Centro Sicurezza Urbana.

Problemi: Dalle associazioni del quartiere derivano diverse richieste per fronteggiare i problemi riscontrati. Si evidenzia il disagio delle case popolari e problemi che riguardano l'istruzione (scuola elementare fatiscente), ma soprattutto la sicurezza (campo rom abusivo, baby spacciatori nella scuola) e la mobilità (controllo viabilità e parcheggi).

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono NOVATE MILANESE). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: VILLA SCHREIBER.



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 minuto a piedi linea 40	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 min a piedi PASSANTE QUARTO OGGIARO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 10 min a piedi linea 57	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2 min auto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo lungo la via sotto i portici con affaccio (EO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di Quarto Oggiaro ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in condizioni di manutenzione sufficienti.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1986. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 290.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 6 vani comunicanti con servizio. Solaio di pertinenza composto da 1 vano sottotetto.

Appartamento piano 2 SENZA ascensore, composto da ingresso su disimpegno, cucina abitabile con balcone e ripostiglio esterno bagno finestrato 2 camere di cui una su balcone, ripostiglio e soggiorno. Doppia esposizione EST/OVEST.

Appartamento in condizioni sufficienti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro/vetro con apertura manuale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in metallo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno/vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle/parquet	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in rasatura a gesso/doppia mano vernice lavabile. alcune zone con muffa	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in metallo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno/K realizzato in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> in linea conformità: in linea con vigente normativa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: audio conformità: in linea con vigente normativa al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia conformità: in linea con vigente normativa - MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI mediocre 

fognatura: con recapito in fognatura pubblica conformità: in linea con vigente normativa al di sotto della media 

gas: con alimentazione a metano conformità: in linea con vigente normativa al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico conformità: in linea con vigente normativa al di sotto della media 

termico: centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: in linea con vigente normativa al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in ca/ferro. in linea con vigente normativa - PRESENZA DI VERANDA NON AUTORIZZATA al di sotto della media 

CLASSE ENERGETICA:



[217,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1514600485710 registrata in data 16/03/2010

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO PIANO 2	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SOLAIO

ACCESSORI:

- **SOLAIO sottotetto non abitabile 4 mq**, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **1,20 Mq**,

identificato con il numero 39.

Coerenze da nord a sud in senso orario: altra UI/cortile/altra UI/corridoio comune.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,00	x	1.568,93	=	138.065,84
Valore superficie accessori:	1,20	x	1.568,93	=	1.882,72
					139.948,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 139.948,56
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 139.948,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007.

A Milano, la rinnovata qualità urbana, unita al consolidamento dei fondamentali economici della città, hanno reso il capoluogo lombardo una delle mete più ambite come destinazione di studenti lavoratori, turisti, imprese e investimenti. Le conseguenze di questo dinamismo sul mercato

immobiliare negli ultimi anni non si sono fatte attendere. L'andamento del mercato residenziale del 2018 ha continuato a registrare risultati positivi per un incremento dell'8,4 per cento sul 2017. Per la prima volta in oltre dieci anni la crescita su base annua del fatturato (più 8,7 per cento) è avanzata a ritmi più rapidi dell'incremento del numero di compravendite, grazie consolidamento della crescita delle quotazioni immobiliari nelle zone semicentrali della città. L'andamento delle quotazioni immobiliari nelle zone centrali di Milano, dopo un moderato assestamento nei primi anni della recente crisi economica, è tornato a crescere. I prezzi medi al metro quadrato del 2007 sono stati recuperati già a partire dal 2015 e nel corso degli anni successivi si è assistito ad una costante crescita.

“Negli ultimi otto anni la crescita degli investimenti istituzionali che ha caratterizzato il mercato immobiliare è stata trainata in gran parte dalla capacità attrattiva della Lombardia, dove si è concentrato il 43,9 per cento degli investimenti nazionali, per un totale di oltre 20 miliardi di euro. Una crescita, quella lombarda, che tra il 2010 e il 2018 è stata significativamente più rapida rispetto a quanto osservato nel resto del Paese, in particolare a partire dal 2015, quando il traino dell'area metropolitana Milanese si è fatto più significativo.

Già nel II semestre 2017 complessivamente, le tendenze dei prezzi e degli altri indicatori analizzati confermano la ripresa del mercato immobiliare a livello locale, ma al tempo stesso fotografano un mercato fortemente segmentato con modi e tempi di funzionamento che dipendono fortemente dalla vetustà, dall'ubicazione del prodotto e dalla qualità complessive del prodotto, a riprova della maturità e selettività della domanda.

Il contesto economico di riferimento vede l'Italia in ripresa economica +1,6% fanalino di coda del resto d'Europa ha un +3,6% e la Cina un +6,8%. In Italia c'è una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali sono in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città sono già in crescita con Milano che stacca tutte le altre città. Tutte le altre realtà sono ancora in recessione. Il mercato è ripartito ma è fragile. A frenare la ripartenza è un eccesso di immobili invenduti.

In sintesi il 2018 ha registrato su Milano prezzi stabili Case +0,8% e uffici +0,2%. Le previsioni 2018/2020 vedono compravendite di immobili residenziali in aumento ma con prezzi stabili fino al 2020.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare degli uffici e dei negozi lo stato è ancora di piena crisi.

DATI ANDAMENTO IMMOBILIARE del secondo quadrimestre 2018 redatto da FIMAA Milano, Monza e Brianza: Milano, compravendite immobiliari in aumento

Prendendo in considerazione **quattro indicatori (domanda, offerta, scambi, prezzi)**, risulta che a Milano ed area metropolitana migliora la percezione degli agenti immobiliari FIMAA sulla compravendita di abitazioni con una fiducia in crescita per la città del 3,3% rispetto al primo quadrimestre e del 15,7% sui tre anni. Nell'hinterland si vedono miglioramenti più contenuti: + 0,5% sul primo quadrimestre 2018 e + 3,1 rispetto a tre anni fa. **L'incremento dei prezzi di vendita riguarda Milano città**, mentre nei Comuni dell'area metropolitana milanese l'ottimismo è dato dalla ripresa dell'attività di intermediazione. A Milano città gli appartamenti più richiesti sono il bilocale e il trilocale; rispetto al passato risultano in crescita anche gli scambi di appartamenti più grandi (pentalocali). Bilocali e trilocali molto richiesti anche nell'hinterland (bene anche i quadrilocali). A Milano ed area metropolitana **forte domanda anche di abitazioni in affitto**, ma i prodotti offerti non sempre rispondono alle esigenze delle richieste. Cresce l'investimento nel residenziale. Operatori internazionali fanno crescere l'**investimento nel residenziale**, divenuto a tutti gli effetti una vera e propria alternativa asset class: le residenze tematiche (multifamily, student housing, senior living, residenziale con servizi, Rsa), l'affitto breve a uso turistico o ricettivo business, le formule di co-living fino ad ora quasi esclusivamente oggetto di convegni e meeting, hanno ormai preso forma in progetti concreti”.

Il mercato immobiliare nel Comune di Milano

Nella città di Milano sono al momento presenti 46.765 annunci di appartamenti in vendita che rappresentano quasi il 40% degli annunci di questa tipologia in tutta la città metropolitana.

Mediamente in tutta la città il prezzo richiesto per un appartamento in vendita, è pari a 3.750 €/m² e quindi circa il 108% in più rispetto alla media regionale. Con questi valori, Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti, con i prezzi più alti. Secondo i dati ufficiali dell'OMI, tra tutte le 41 zone della città, i prezzi per un appartamento in vendita sono compresi tra **1.550 €/m²** (zona omi E7 MISSAGLIA, GRATOSOGLIO) e **10.350 €/m²** (zona omi C13 CITY LIFE). Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in sostanziale aumento (+6,57%).

Milano, con una popolazione di 1.242.123 abitanti, è il capoluogo della regione Lombardia oltreché dell'omonima città metropolitana. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Sempione, Lambrate, Corvetto, Bicocca, San Siro, Affori, Bocconi. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 7.426 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

La quotazione dei singoli appartamenti a Milano è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 2.600 €/m² o superiori a 4.300 €/m².

Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 3.450 €/m², oltre il 143% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

Già nel 2017 il mercato residenziale del Comune di Milano è stato caratterizzato da un ulteriore consolidamento del numero di transazioni residenziali, con un aumento del 7,9% su base annua: il numero di compravendite di abitazioni in città si è attestato sulle 23.706 unità, quota solo lievemente inferiore (del 5% circa) a quella degli anni immediatamente precedenti alla crisi del settore (2005-2006). Altri importanti segnali che giungono dal mercato sono la riduzione dei tempi di vendita e l'abbandono della politica degli sconti quale strumento stimolatore della vendita. I prezzi del settore residenziale in complesso (che raggruppa le tre forme di vetustà rilevate) crescono dell'1,0% rispetto al semestre precedente. Rispetto a cinque anni fa le quotazioni delle tipologie residenziali appaiono significativamente ridimensionate, in particolare quelle del prodotto usato localizzato in posizioni periferiche (-10% circa). Da sottolineare la ripresa dei canoni di locazione residenziali che, partita a ritmo già piuttosto sostenuto nello scorso semestre, diviene ancora più significativa nel II semestre 2017 con incrementi semestrali medi che vanno dagli oltre 6 punti percentuali per gli appartamenti più piccoli a oltre il 9% per quelli di dimensioni maggiori. Prosegue l'incremento dei valori del comparto commerciale che a livello medio cittadino si attesta sul +1,9% su base semestrale e sul +2,3% su base annua: si tratta di una crescita iniziata dal Centro Storico nel 2015, in concomitanza con l'Esposizione Universale, e diffusasi solo in quest'ultimo semestre alle altre zone della città: la rilevazione evidenzia incrementi semestrali sopra la media nel Centro Storico (+2,1%), nei Bastioni (+2,8%) e nella cerchia Circonvallazione (+2,4%) ed inferiore ad essa unicamente nel Decentramento cittadino (+0,9%) dove, anche a causa della progressiva riduzione delle "attività di vicinato", permane uno scarso interesse per questa tipologia di prodotto, a meno che non sia localizzato in zone di forte passaggio o dove vi sia una significativa domanda di immobili finalizzata allo svolgimento di specifiche attività commerciali (ad esempio il comparto alimentare nelle zone Fulvio Testi-Ca' Granda, Padova-Palmanova ecc...). Elaborazioni effettuate da CBRE Research sottolineano il ruolo fondamentale che il comparto terziario-direzionale continua a svolgere nell'attrazione di investimenti in città: il 2017, con quasi 2,4 miliardi di euro diretti al comparto (di cui il 50% circa rappresentato da capitali stranieri), si conferma un periodo effervescente, in linea con il 2015 (anno in cui si è raggiunto il picco dell'ultimo decennio) e in lieve aumento rispetto al 2016. La stessa analisi riferisce come l'interesse degli investitori si concentri sulle aree centrali e sulle zone City Life, Bicocca e San Donato Milanese.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di stima del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;
- se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;
- dell'esistenza dell'impianto ascensore;
- del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;
- del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);
- del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);
- e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;
- se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

- se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;
- della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile

insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

- se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixitè funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.

- **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1 - Provincia: MILANO

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.400,00/1.600,00

- **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2018 pubblicati nel mese di marzo 2019. CITTA' SETTORE NORD ZONA 22 QUARTO OGGIARO - Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.450,00/1.850,00 in crescita.

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI**

IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

€/mq. 1.238,61

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 1, ufficio tecnico di MILANO CDZ 8 - MI V BERNINA - UFFICIO CONDONO, agenzie: TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017; 1° 2° semestre 2018 - 1° semestre 2019., ed inoltre: CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - II semestre 2019.

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,00	1,20	139.948,56	139.948,56
				139.948,56 €	139.948,56 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

NON DIVISIBILE

Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:	€. 27.989,71
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.458,84

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 5.272,94
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.185,90

data 15/02/2020

il tecnico incaricato
dott. arch. STEFANIA MAGNI

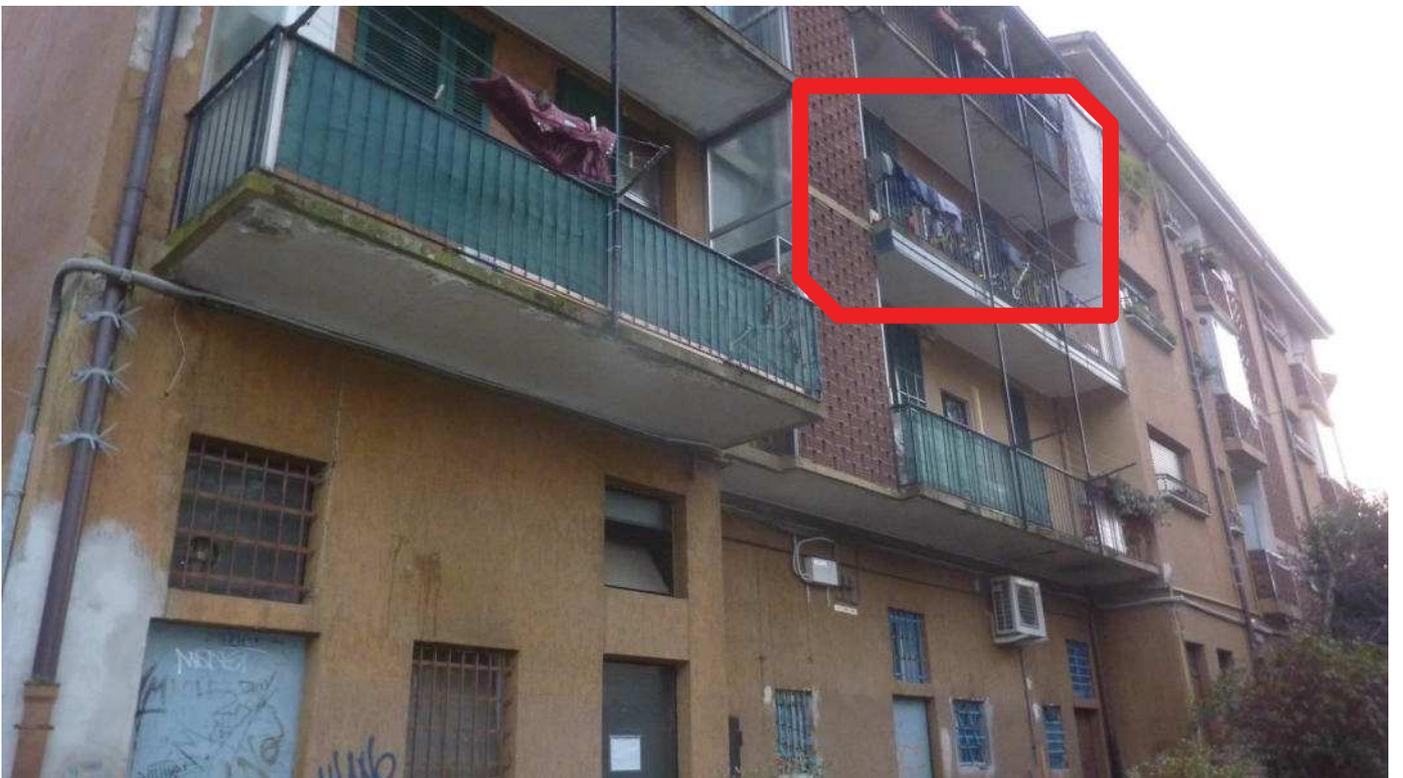
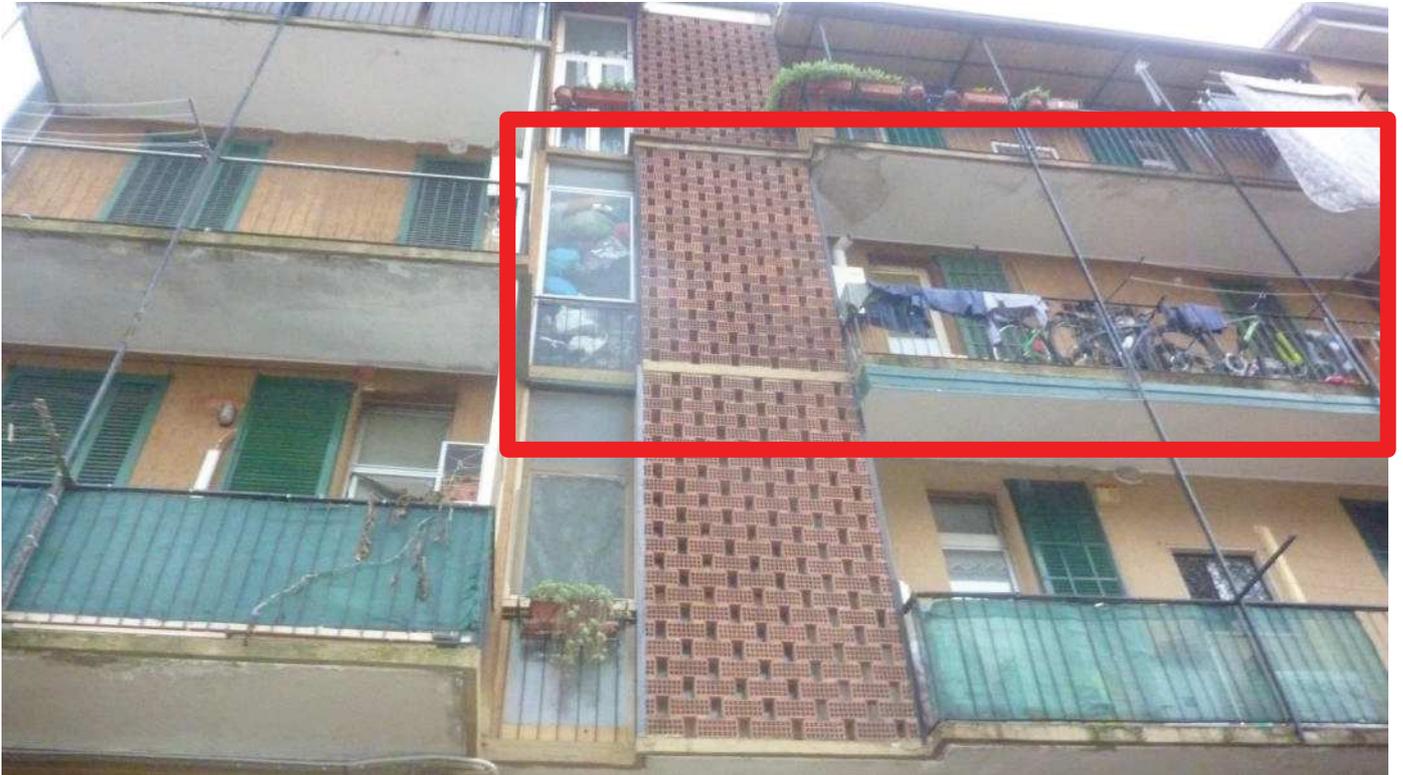


RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 IMMOBILE IN VIA VAL TROMPIA 33 P2 - 4 MI



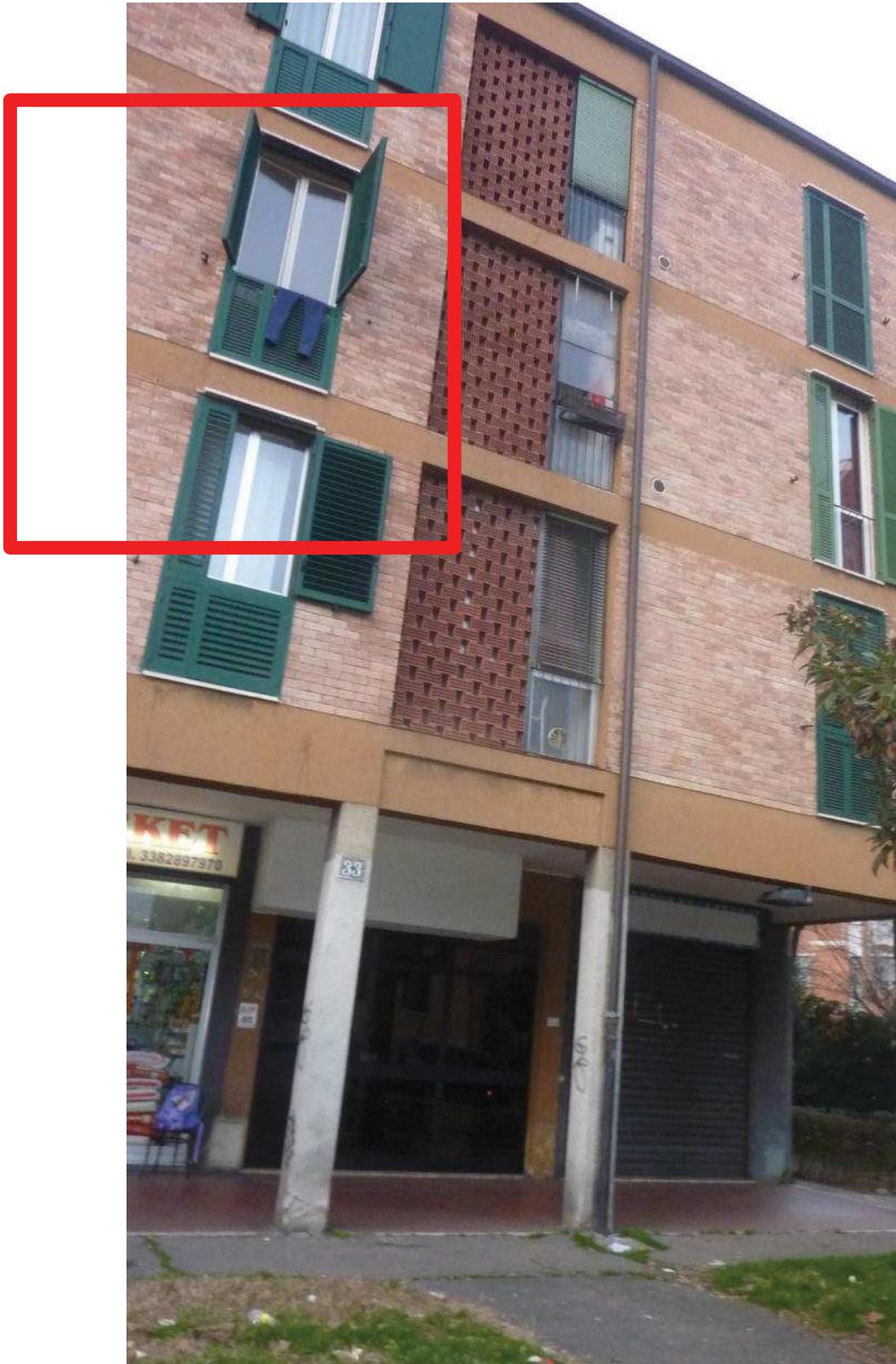


DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

