



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

587/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. SIMONA ROMEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

LAURA NICOLETTA BARTOLI



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 587/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

appartamento a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5/F, frazione NOVEGRO, della superficie di **67,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio di Via Dante Alighieri 5/F in Segrate è parte di un lotto costituito da due tipologie di edifici e da 6 scale. Al piano 5° della scala F trova posto l'unità immobiliare pignorata. Si riscontra la mancanza dell'ascensore e la presenza di comodo vano scale.

L'unità oggetto di pignoramento corrisponde ad una abitazione così composta: cucina con balcone, bagno (privo di disimpegno) e tre vani.

L'unità è stata oggetto in passato di ristrutturazione non conclusa pertanto lo stato attuale presenta: abbattimento dei muri di ripostiglio e cucina per creazione unico ambiente, porte prive di stipiti, impianto elettrico manomesso e obsoleto, impianto gas obsoleto, impianto termico non funzionante, pareti e soffitti segnati da muffa nera (ponti termici), presenza di ripostiglio a soppalco aperto in quota.

In particolare si rileva una distribuzione interna eseguita in assenza di autorizzazione comunale ovvero realizzata abusivamente e non sanabile per cui risulta necessaria la rimessa in pristino.

Lo stato generale di manutenzione è scarso, gli ambienti sono trascurati, sporchi e ingombri di masserizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, scala F, ha un'altezza interna di 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 42 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri 5, piano: 5°, intestato a [REDACTED], derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 26/07/2007 protocollo n. MI1097186 Voltura in atti dal 13/12/2007 Repertorio n. 108576 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione: Sede: MODELLO UNICO N. 66077.1/2007 (n. 90248.1/2007)

Coerenze: dell'abitazione come da atto di provenienza da NORD in senso orario: appartamento di terzi, altro appartamento di terzi, vano scala comune, prospetto su cortile sino a chiusura.

Si rileva errata indicazione del piano nella documentazione catastale. L'abitazione si trova al 5° piano e non al 4° piano come correttamente indicato nell'atto di provenienza.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

cantina a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5/F, frazione NOVEGRO, della superficie di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio di Via Dante Alighieri 5/F in Segrate è parte di un lotto costituito da due tipologie di edifici e da 6 scale. Al piano S1 della scala F trova posto l'unità immobiliare pignorata. Si riscontra la mancanza dell'ascensore.

L'unità oggetto di pignoramento corrisponde ad una cantina composta da un unico vano.

Lo stato generale di manutenzione è scarso, il vano è ingombro di masserizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 134, scala F, ha un'altezza interna di 2,52.

Identificazione catastale:



- foglio 40 particella 42 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri 5, piano: S 1 , intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/07/2007 protocollo n. MI1097178 Voltura in atti dal 13/12/2007 Repertorio n. 108576 Rogante: [REDACTED] [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione: Sede: MODELLO UNICO N. 66077.1/2007 (n. 90247.1/2007) :
Coerenze: della cantina come da atto di provenienza da NORD in senso orario: cortile comune, cantina di terzi al sub. 151, corridoio comune, cantina di terzi al sub. 149.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unita principali:	68,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.730,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.193,58
Data della valutazione:	12/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. Non si risultano registrati contratti di locazione/comodato aventi come dante causa il debitore alla Agenziadelle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2007 a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. 108577/11619 di repertorio, iscritta il 01/08/2007 a MILANO 2 ai nn. 34447/125452, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 202500.



Importo capitale: 135000.
Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 7897 di repertorio, trascritta il 29/07/2020 a MILANO 2 ai nn. 52428/83451, a favore di **UBI BANCA S.P.A.**, contra **ALIBREMON** derivante da atto di precetto

pignoramento, stipulata il 11/02/2011 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 4693 di repertorio, trascritta il 05/04/2011 a MILANO 2 ai nn. 21750/37610, a favore di **LA LOMBARDA S.N.C. DI** **FRANCESCO C. C. CONTI** e **FRANCESCO C. C. CONTI**, contro **FRANCESCO C. C. CONTI** e **FRANCESCO C. C. CONTI**

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:	€.1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.0,00
Millesimi condominiali:	7,5500
Ulteriori avvertenze:	



Malgrado le richieste inoltrate l'Amministrazione di condominio non ha inviato la documentazione completa richiesta dall'Esperto, pertanto le spese annuali inserite in perizia sono indicative. Telefonicamente l'Amministrazione di condominio mi ha comunicato un importo a debito complessivo pari a € 13.926,99.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 26/07/2007), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di NOTAIO ██████████ ai nn. 108576 /11618 di repertorio, trascritto il 01/08/2007 a MILANO 2 ai nn. 66077/125451

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di NOTAIO ██████████ ai nn. 120883/8707 di repertorio, trascritto il 31/12/1991 a MILANO 2 ai nn. 103810/75706 e successiva rettifica in autentica stesso Notaio del 09/03/2006 nn.188932/18055 di repertorio, trascritto a MILANO 2 il 10/03/2006 ai nn. 36136/18098.

██████████ per la quota di 1/2, in forza di AITO COMPRAVENDITA (fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di NOTAIO ██████████ ai nn. 120883/8707 di repertorio, trascritto il 31/12/1991 a MILANO 2 ai nn. 103810/75706 e successiva rettifica in autentica stesso Notaio del 09/03/2006 nn.188932/18055 di repertorio, trascritto a MILANO 2 il 10/03/2006 ai nn. 36136/18098.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rileva all'interno dell'abitazione Sub. 22 la realizzazione di opere, eseguite in assenza di autorizzazione comunale, che hanno modificato lo stato autorizzato creando abuso edilizio non sanabile. Necessita il ripristino dello stato autorizzato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 66/1955 e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE 5 FABBRICATI A USO ABITAZIONE, presentata il 21/12/1955 con il n. 5610 di protocollo, rilasciata il 27/12/1955 con il n. 66/1955 di protocollo, agibilità del 18/03/1957

CONCESSIONE EDILIZIA N. 18693/1984 e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di FORMAZIONE CANTINE, presentata il 19/07/1984, rilasciata il 31/10/1984 con il n. 18693 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla Cantina - SUB 150

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC. 32 de! 13/07/2017 , l'immobile ricade in zona B -AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: P.d.R. Art. 15 - 23. Area di rispetto aeroportuale

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Abbattimento murature ripostiglio e vano cucina per creazione unico ambiente costituito dalle superfici di ingresso, ripostiglio e cucina in assenza di disimpegno del locale bagno.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione murature complete di forniture e posa porte ripostiglio e cucina: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente alla Abitazione - SUB. 22.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza dello stato di fatto allo stato catastale che coincide con lo stato autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato di fatto allo stato autorizzato.

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

Questa situazione è riferita solamente alla Abitazione - SUB. 22.

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITA':

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto gas non a norma e privo di certificazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento impianto completo di certificazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento impianto gas comprensivo di certificazione di messa a norma: €600,00

Questa situazione è riferita solamente alla Abitazione - SUB. 22.

Il debitore sostiene la caldaia essere funzionante ma sottoutilizzata, non ha esibito il libretto di caldaia all'esperto. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche dell'impianto gas.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto elettrico incompleto, manomesso, non a norma e privo di certificazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento impianto completo di certificazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento impianto elettrico e certificazione di messa a norma: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente alla Abitazione - SUB. 22.

L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche dell'impianto elettrico.



BENI IN SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5/F, FRAZIONE NOVEGRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5/F, frazione NOVEGRO, della superficie commerciale di **67,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio di Via Dante Alighieri 5/F in Segrate è parte di un lotto costituito da due tipologie di edifici e da 6 scale. Al piano 5° della scala F trova posto l'unità immobiliare pignorata. Si riscontra la mancanza dell'ascensore e la presenza di comodo vano scale.

L'unità oggetto di pignoramento corrisponde ad una abitazione così composta : cucina con balcone, bagno (privo di disimpegno) e tre vani.

L'unità è stata oggetto in passato di ristrutturazione non conclusa pertanto lo stato attuale presenta: abbattimento dei muri di ripostiglio e cucina per creazione unico ambiente, porte prive di stipiti, impianto elettrico manomesso e obsoleto, impianto gas obsoleto, impianto termico non funzionante, pareti e soffitti segnati da muffa nera (ponti termici), presenza di ripostiglio a soppalco aperto in quota.

In particolare si rileva una distribuzione interna eseguita in assenza di autorizzazione comunale ovvero realizzata abusivamente e non sanabile per cui risulta necessaria la rimessa in pristino.

Lo stato generale di manutenzione è scarso, gli ambienti sono trascurati, sporchi e ingombri di masserizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, scala F, ha un'altezza interna di mt. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 42 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri 5, piano: 5°, intestato a [REDACTED], derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/07/2007 protocollo n. MI1097186 Voltura in atti dal 13/12/2007 Repertorio n. 108576 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione: Sede: MODELLO UNICO N. 66077.1/2007 (n. 90248.1/2007) :

Coerenze: dell'abitazione come da atto di provenienza da NORD in senso orario: appartamento di terzi, altro appartamento di terzi, vano scala comune, prospetto su cortile sino a chiusura.

Si rileva errata indicazione del piano nella documentazione catastale. L'abitazione si trova al 5° piano e non al 4° piano come correttamente indicato nell'atto di provenienza.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area aeroportuale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Idroscalo.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 2

autobus distante mt. 50

superstrada distante mt. 50

* * * * *

* * * * *

buon>

* * * * *

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

tecnico incaricato: LAURA NICOLETTA BARTOLI

Pagina 7 di 14



esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

** * * * * *
 buon > * * * * *
 * * * * *
 buunv * * * * *
 * * * * *

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla visura eseguita on line al catasto Energetico della Regione Lombardia non risulta essere stato elaborato Attestato di Prestazione Energetica per l'unità contraddistinta al Sub. 22.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a battenti realizzato in metallo con apertura manuale

* * * * * * * * *

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

* * * * * * * * *

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro. Le porte interne sono prive di stipiti e posizionate in modo precario.

* * * * * * * * *

manto di copertura: realizzato in laterizio. L'Esperto non ha svolto verifiche specifiche della copertura.

* * * * * * * * *

pareti esterne: costruite in laterizio il rivestimento è realizzato in mattoni faccia a vista

* * * * * * * * *

pavimentazione esterna: realizzata in marmette. Rivestimento originale dell'epoca di costruzione

* * * * * * * * *



dell'edificio.

pavimentazione interna: realizzata in marmette. Prevalentemente rivestimento originate dell'epoca di costruzione dell'edificio.

* * * * * * * * * *

plafoni: realizzati in intonaco. Buona parte dei plafoni sono ricoperti da muffa nera originata da ponte termico in ambiente non riscaldato e umido.

* * * * * * * *

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

* * * * * * * * *

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

* * * * * * * *

rivestimento esterno: realizzato in mattoni faccia a vista

* * * * * * * * *

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle

* * * * * * * * *

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle

* * * * * * * *

scale: vano scala comune con rivestimento in graniglia

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE

* * * * * * * *

citofonico: vocale

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non conforme . L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sull'impianto elettrico . Il contatore si trova in casa in prossimità della porta di ingresso.

* * * * * * * * *

gas: non rilevabile con alimentazione a metano conformità: Non conforme. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sull'impianto gas. Il contatore si trova in balcone.

* * * * * * * * *

idrico: sottotraccia con alimentazione condominiale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni.

* * * * * * * * *

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: Non conforme. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sull'impianto termico, si rileva il sottodimensionamento dei termosifoni. Il debitore riporta il non funzionamento della caldaia in inverno.

* * * * * * * * *

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a.

* * * * * * * * *

copertura: a due falde costruita in laterizio. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche al manto di copertura.

* * * * * * * * *

fondazioni: plinti di fondazione e muri seminterrati costruiti in cemento armato. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sulle fondazioni.

* * * * * * * * *



scale esterne: a rampe parallele costruite in c.a., non presente ilservoscala



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sui solai.



strutture verticali: costruite in c.a.. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sulle strutture verticali.



travi: costruite in c.a.. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sulle travi.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

Descrizione	consistenza		indice	commerciale
ABITAZIONE	67,60	x	100 %	67,60
BALCONE	2,40	x	0,3 %	0,01
Totale:	70,00			67,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE II semestre 2020

Valore minimo: € 1.150,00

Valore massimo: € 1.300,00

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA BRIANZA LODI II semestre 2020

Valore minimo: € 1.450,00

Valore massimo: € 1.750,00

IMMOBILIARE.IT

Valore minimo: € 1.388,00

Valore massimo: € 1.568,00

Note: Attualmente nel lotto ci sono 3 abitazioni in vendita ai seguenti importi €/mq. 1.388 - €/mq. 1.460 - €/mq. 1568.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita moltiplicando la superficie lorda equivalente dell'unità immobiliare per valore stimato pari a € 1.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale : 67,61 x 1.400,00 € **94.650,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.650,08



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 94.650,08

BENI IN SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5/F, FRAZIONE NOVEGRO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5/F, frazione NOVEGRO, delta superficie commerciale di 1,20 mq per la quota di I/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'edificio di Via Dante Alighieri 5/F in Segrate è parte di un lotto costituito da due tipologie di edifici e da 6 scale. Al piano S1 della scala F trova posto l'unità immobiliare pignorata. Si riscontra la mancanza dell'ascensore.

L'unità oggetto di pignoramento corrisponde ad una cantina composta da un unico vano.

Lo stato generale di manutenzione è scarso, il vano è ingombro di masserizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 134, scala F, ha un'altezza interna di 2,52. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 42 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri 5, piano: SI, intestato a [REDACTED], derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/07/2007 protocollo n. MI 1097178 Voltura in atti dal 13/12/2007 Repertorio n. 108576 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Registrazione: Sede: MODELLO UNICO N. 66077.1/2007 (n. 90247.1/2007):
Coerenze: della cantina come da atto di provenienza da NORD in senso orario: cortile comune, cantina di terzi al sub. 151, corridoio comune, cantina di terzi al sub. 149.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Idroscalo.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 2

autobus distante mt. 50

superstrada distante mt. 50

bunn, ***

QUALITA E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

IL ***



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a battenti realizzato in metallo con apertura manuale * * * * * * * * * *

infissi esterni: anta a battente realizzati in metallo * * * * * * * * * *

manto di copertura: realizzato in laterizio. L'Esperto no ha svolto verifiche specifiche della copertura. * * * * * * * * * *

pareti esterne: costruite in c.a , ii rivestimento € realizzato in terrapieno * * * * * * * * * *

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle antigelive * * * * * * * * * *

pavimentazione interna: * * * * * * * * * *

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

rivestimento esterno: realizzato in mattoni faccia a vista * * * * * * * * * *

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cementa * * * * * * * * * *

Degli impianti:

ascensore:. ASSENTE

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Impianto condominiale. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sull'impianto elettrico condominiale * * * * * * * * * *

Delle Strutture:

copertura: a due falde costruita in laterizio. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche al manto di copertura. * * * * * * * * * *

fondazioni: plinti di fondazione e muri seminterrati costruiti in cemento armato. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sulle fondazioni. * * * * * * * * * *

scale esterne: a rampe parallele costruite in c.a. , no servoscala * * * * * * * * * *

solai: solaio misto in cementa armato /laterizio in opera . L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sui solai. * * * * * * * * * *

strutture verticali: costruite in c.a.. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sulle strutture verticali. * * * * * * * * * *

travi: costruite in c.a.. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sulle travi. * * * * * * * * * *

CONSISTENZA:

Criteri di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Sip)*



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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
CANTINA	2,40	x	50%	1,20
Totale:	2,40			1,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE II semestre 2020

Valore minimo: € 1.150,00

Valore massimo: € 1.300,00

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA BRIANZA LODI II semestre 2020

Valore minimo: € 1.450,00

Valore massimo: € 1.750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita moltiplicando la superficie lorda equivalente dell'unità immobiliare per valore stimato pari a € 1.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 1.400,00 **€ 1.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SEGRATE, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLEENTRATE 11-2020; CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA BRIANZA LODI 11-2020; IMMOBILIARE.IT.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,61	0,00	94.650,08	94.650,08
B	cantina	1,20	0,00	1.680,00	1.680,00
				96.330,08 €	96.330,08 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.600,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **90.730,08**

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: €. **4.536,50**

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: €. **86.193,58**

data 12/10/2021

il tecnico incaricato
LAURA NICOLETTA BARTOLI



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 2 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALLEGATO 4 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI
- ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ALLEGATO 7 – FOTOGRAFIE
- ALLEGATO 8 - COPIA PRIVACY

