
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **260/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
16-07-2019 ore 10,45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 – MARCALLO CON
CASONE (MI) fraz. CASONE
PIAZZETTA BARCO N.16**

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

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazzetta Barco N.16 - Marcallo Con Casone (MI) – fraz. Casone - 20010

Lotto: 001 Piazzetta Barco N.16

Corpo: A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 161, subalterno 723

2. Stato di possesso

Bene: Piazzetta Barco N.16 - Marcallo Con Casone (MI) – fraz. Casone - 20010

Lotto: 001 Piazzetta Barco N.16

Corpo: A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazzetta Barco N.16 - Marcallo Con Casone (MI) – fraz. Casone - 20010

Lotto: 001 Piazzetta Barco N.16

Corpo: A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazzetta Barco N.16 - Marcallo Con Casone (MI) – fraz. Casone - 20010

Lotto: 001 Piazzetta Barco N.16

Corpo: A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Piazzetta Barco N.16 - Marcallo Con Casone (MI) – fraz. Casone - 20010

Lotto: 001 Piazzetta Barco N.16

Corpo: A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Piazzetta Barco N.16 - Marcallo Con Casone (MI) – fraz. Casone - 20010

Lotto: 001 Piazzetta Barco N.16

Corpo: A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazzetta Barco N.16 - Marcallo Con Casone (MI) – fraz. Casone - 20010

Lotto: 001 Piazzetta Barco N.16

Corpo: A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazzetta Barco N.16 - Marcallo Con Casone (MI) – fraz. Casone - 20010

Lotto: 001 Piazzetta Barco N.16

Prezzo da libero: € 49.020,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in - **Marcallo Con Casone (MI) - 20010**
Località/Frazione **Casone**
Piazzetta Barco N.16

Lotto: 001 Piazzetta Barco N.16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) -
Frazione Casone P.1**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Casone, Piazzetta Barco n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: **OMISSIS** - Stato Civile: Coniugato in data 07-10-2006 con **OMISSIS**, regime : comunione dei beni. Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprietà per 1/1; foglio 2, particella 161, subalterno 723, indirizzo Piazzetta Barco N.16, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 43 mq., rendita € 142,03. (Il subalterno 723 deriva da sub. 709 e 720).

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Istrumento (atto pubblico) del 15-12-2005 presentata con modello unico in atti dal 12-01-2016 rep. n. 65917 rogante : **OMISSIS** sede: Settimo Milanese, registrazione : sede : COMPRAVENDITA (n.577.1/2006). Confini: Da Nord in senso orario : scala comune-ballatoio-cortile comune ; cortile comune-altra proprietà; altre proprietà; altra proprietà-ballatoio comune-scala comune.

Conformità catastale: **SI**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto si trova nel Comune di Marcallo con Casone (MI), nello specifico nella Frazione di Casone; in un complesso residenziale di antica costruzione a Corte (Chiesa San Michele Barco); in zona suburbana/CASONE, avente edificazione ante 1967; nello specifico trattasi di appartamento al piano primo con accesso da ballatoio. Nelle vicinanze essendo la zona mista, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: suburbana/CASONE normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Bar e Ristoranti (Discreto), Luoghi di Culto (Discreto), Farmacie (Discreto), Scuole Materne, Primarie e Secondarie (Discreto), Negozi al dettaglio (Discreto), Centri Commerciali (Scarso), Centri Sportivi (Discreto), Ufficio Postale (Discreto), Uffici Comunali (Discreto - Marcallo), Sportelli Bancari (Discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Magenta, Busto Garolfo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale Valle del Ticino, Parco del Roccolo; Bosco WWF di Vanzago.

Attrazioni storiche: Villa Jacini, Villa Ghiotti, Villa Maggioni, Villa Magnaghi; Chiesa Parrocchiale dei Santi Nazario e Celso, Chiesa di San Marco, Chiesa di San Michele (Barco); Chiesa Parrocchiale dei Santi Carlo e Giu.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Milano-Torino km.1.00, Aeroporto Milano



Malpensa Km.25, Linea di Autobus n. Z646 , Ferrovia- Passante Ferroviario S6 con collegamenti

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, alla data del sopralluogo peritale 04-04-2019 è risultato che le forniture elettriche e gas erano sospese, ed i contatori chiusi; l'immobile non era occupato da nessuno, ed il proprietario risulta residente in altro luogo.

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di affitto registrato : in data 02-12-2015 presso ufficio UT Magenta n.6461 serie 3T; durata locazione anni quattro dal 01-12-2015 al 30-11-2019 rinnovabile tacitamente per altri quattro anni, in mancanza di disdetta; nome locatario (conduttore) **OMISSIS**, canone locazione euro 3.600,00 annui, euro 300,00 mensili, regime cedolare secca; cessione in data 10-10-2016 (altro conduttore); subentro in data 10-10-2016 (altro conduttore); come da comunicazione verbale da parte di Agenzia delle Entrate **dovrà essere presentata una comunicazione per risoluzione contratto**, da parte di proprietario, nessun costo da imputare, essendo in regime di cedolare secca, (anche via posta).

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 iscritta a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS** in data 15/12/2005 ai nn. 65918/6000; Iscritto/trascritto a PAVIA in data 12/01/2006 ai nn. 934/191

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO in data 12/02/2018 ai nn. 2315 iscritto/trascritto a PAVIA in data 28/03/2018 ai nn. 5214/3421;

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: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**Millesimi di proprietà:** 0,00**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio di Corte, non è stato costituito un Condominio, e NON vi sono spese condominiali per parti comuni; né relativi millesimi.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 23/05/1979 al 09/12/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO **OMISSIS** , in data 23/05/1979, ai nn. 65329; trascritto a PAVIA, in data 14/06/1979, ai nn. 4744/3659.

Nota : il SUB. 720 deriva in parte dai SUB. 11 e SUB. 7 soppressi.

Nota : con riferimento al SUB. 720.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/09/1983 al 09/12/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO **OMISSIS**, in data 30/09/1983, ai nn. 3625; trascritto a PAVIA, in data 20/10/1983, ai nn. 8279/6189.

Nota : il SUB. 720 deriva in parte dal SUB. 21 soppresso.

Nota : con riferimento al SUB. 720.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/2004 al 16/11/2004 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' - a rogito di NOTAIO **OMISSIS**, in data 16/11/2004, ai nn. 150890/12097; trascritto a PAVIA, in data 03/12/2004, ai nn. 24072/14318.Contro: **OMISSIS** ; per il diritto NUDA PROPRIETA'; per la quota di 3/36; e per il diritto PROPRIETA'; per la quota di 6/36; deceduto in data 19-07-1997.

Nota : con riferimento al SUB. 709.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/1997 al 16/11/2004 . In forza di certificato di denuncia successione - a rogito di NOTAIO UFFICIO DEL REGISTRO, in data 12/01/1998, ai nn. 53/458; trascritto a PAVIA, in data 04/09/1998, ai nn. 10789/7572.Contro: **OMISSIS**; deceduto in data 19-07-1997; per il diritto NUDA PROPRIETA'; per la quota di ¼;Nota : il coniuge ha rinunciato con verbale Pretura di Abbiategrasso del 27-08-1997 N.346 rep.Registrato ad Abbiategrasso il 11-09-1997 N.458 serie 4.

Nota : con riferimento al SUB. 709.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/2004 al 15/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO **OMISSIS**, in data 09/12/2004, ai nn. 151309/12157; trascritto a PAVIA, in data 15/12/2004, ai nn. 24830/14764.

Nota : con riferimento al SUB. 720.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/2004 al 15/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO **OMISSIS**, in data 16/11/2004, ai nn. 150890/12097; trascritto a PAVIA, in data 03/12/2004, ai nn. 24071/14317.

Nota : con riferimento al SUB. 709.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO **OMISSIS** , in data 15/12/2005, ai nn. 65917/5999; trascritto a PAVIA, in data 12/01/2006, ai nn. 933/577.

Nota : il SUB. 723 deriva dai SUB. 709 e 720 soppressi, a seguito di frazionamento e fusione del 06-10-2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9/2005

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE (SUB. 721-722-723-724)

Protocollo : 1103 del 27-01-2005.

Oggetto: frazionamento-fusione-modifiche.

Richiesta abitabilità : del 26-06-2008 prot. 7132 N.23/08

Nota : per immobili "A", "B", "D" con prescrizioni o non finiti lavori, e per immobile "C" (P.1 ora in esecuzione), forometria di ventilazione cucina dietro a un mobile, base cucina, sottofinestra.

Numero pratica: 27/2011

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: DEMOLIZIONE TAVOLATI INTERNI PER ELIMINAZIONE VANO ANTIBAGNO / ANTICAMERA E NUOVA RICOSTRUZIONE (SUB. 721-722-723-724)

Protocollo : 4197 del 19-04-2011.

Oggetto: modifiche interne.

Fine lavori : 30-06-2011.

Richiesta abitabilità : in data 01-07-2011 prot. del 02-07-2011 N.0007450

Rilascio abitabilità : per gli immobili "A", "B", "D" nel 2011-2012

Nota : per immobile "C" (P.1 ora in esecuzione), occorre richiedere sopralluogo comunale a verifica immobile e rilascio del certificato agibilità; avendo realizzato altra ventilazione cucina nella porta blindata d'ingresso.

Costi : al momento del rilascio, marche da bollo e diritti di segreteria.

NOTE: L'EDIFICAZIONE GENERALE DELLA CORTE RISALE ANTE 1967. (NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] SI

Note sulla conformità edilizia: Occorre farsi rilasciare certificato di agibilità, già richiesto in data 01-07-2011.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione C.C.n.7 del 28/03/2019; Variante 2 P.G.T.
Norme tecniche di attuazione:	TAV. 1/10A PREVISIONI DI PIANO VARIANTE 2017 : AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITO CONSOLIDATO; TAV.1/10B AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE; TAV.1/16A SENSIBILITA'



	PAESAGGISTICA – CLASSE 5 – SENSIBILITA' PAESAGGISTICA MOLTO ALTA; TAV.2/12 RETE ECOLOGICA COMUNALE – ELEMENTI DEL PAESAGGIO URBANISTICO DI RIFERIMENTO SIMBOLICO E PAESAGGISTICO – CENTRO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE COME DA P.T.C.P.- CENTRO STORICO-NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE COME DA P.G.T..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1**

L'appartamento si trova nel Comune di Marcallo con Casone - Frazione Casone (MI) più precisamente in Piazzetta Barco N.16, di tipologia abitativa residenziale, in Corte; l'accesso avviene da passo carraio civico N.16 si percorre cortile comune e successivamente due rampe di scala per arrivare al ballatoio del piano primo; da ballatoio comune si arriva all'accesso dell'immobile; è presente anche un secondo ingresso carraio su Via Giacomo Leopardi; l'immobile è composto da : ingresso-soggiorno-cucina; disimpegno; bagno; una camera. L' affaccio risulta su due lati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: **OMISSIS** - Stato Civile: Coniugato in data 07-10-2006 con **OMISSIS**, regime : comunione dei beni. Eventuali comproprietari: **Nessuno.**
Superficie complessiva di circa mq **43,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967 e ristrutturato nel 2005-2011.

ha un'altezza utile interna di circa m. 290 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buono
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: muratura
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: legno condizioni: buono
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buono

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: entrambi gli accessi alla corte sono sprovvisti di portone.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note : serramenti con vetrocamera, e zanzariere; persiane scorrevoli.



Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone Nota : le porte interne sono scorrevoli interno muro; e quella dell'antibagno è di tipologia a soffietto, materiale p.v.c..
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: isolante condizioni: buono
Pareti esterne	materiale: doppia muratura coibentazione: isolante rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: terra e ghiaia condizioni: scarse Nota : al piano terra è presente un camminamento in piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti .
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: travi ed assito di legno condizioni: buone
Pareti	materiale : Intonaco al civile condizioni: discrete Nota: sono presenti alcuni ponti termici, sulle pareti.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e legno condizioni: buone Nota : portone ingresso tipologia blindato.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra naturale condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Antifurto	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: parte in vista e parte sottotraccia doppio tubo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti
Citofono	Assente



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Nota : ventilazione cucina, una sottofinestra ma interno mobile base cucina; ed altra su portoncino d'ingresso blimdato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI 2005-2011

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI 2005-2011

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:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per piano primo; pertanto piano 1 mq. 42,92 = arrotondato per eccesso: totale comm. MQ.43,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	43	1,00	43
		43		43

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Giugno 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su



confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Marcallo con Casone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Marcallo con Casone; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018, secondo semestre; Marcallo con Casone (MI), zona suburbana-CASONE, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni civili ; stato conservativo ottimo : euro min.1.300,00 max 1.400,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018, primo semestre; Marcallo con Casone (MI), zona suburbana-CASONE, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni civili ; stato conservativo ottimo : euro min.1.300,00 max 1.400,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017, secondo semestre; Marcallo con Casone (MI), zona suburbana-CASONE, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni civili ; stato conservativo ottimo : euro min.1.300,00 max 1.400,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, Marcallo con Casone (MI), zona periferica, appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca o di pregio : euro min.800,00 max 1.200,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Marcallo con Casone (MI), zona periferica, appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca o di pregio : euro min.850,00 max 1.200,00; Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Marcallo con Casone (MI), per immobili simili per caratteristiche ti tipologia (casa di corte), periodo Giugno 2019 : euro min.950,00 max 1.100,00..

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1 . Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	43	€ 1.200,00	€ 51.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.600,00
Valore corpo			€ 51.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.600,00

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 in Comune di Marcallo con Casone (MI) - Frazione Casone P.1 Piazzetta Barco N.16	Abitazione di tipo economico [A3]	43,00	€ 51.600,00	€ 51.600,00



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%)(51.600,00)	€ 2.580,00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---------------------------------------------------------------	--------

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
-------------------------------------------	--------

Giudizio di comoda divisibilità: **NO**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.020,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 49.020,00
------------------------------------------------------	--------------------

Data generazione:
02-07-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini

