



**TRIBUNALE ORDINARIO  
MILANO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 4026/2012**

**PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT SPA**

**DEBITORE:**

**XXXX**

**RELAZIONE DI STIMA**

**GIUDICE: Dott.ssa Caterina TRENTINI**

**TECNICO INCARICATO:**

**Arch. Anita SCHIVO**

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5885

Iscritta all'Albo del Tribunale Civile al n. 7700 e Penale al n. 279

Codice Fiscale n. SCHNTA62R53L219D

con studio in MILANO (MI) VIA RODOLFO FARNETI N. 10

telefono e fax: 02-29513222 – 338/7189992

e-mail: [anitaschivo@yahoo.it](mailto:anitaschivo@yahoo.it) - PEC: [schivo5885@oamilano.it](mailto:schivo5885@oamilano.it)

# Indice

## LOTTO 1 – APPARTAMENTO

### Sito in VANZAGHELLO - Via Roma n. 31 – Piano Terreno

1.	DESCRIZIONE DEL BENE.....	2
1.1	Zona.....	2
1.2	Edificio.....	3
1.3	Appartamento .....	3
1.4	Superficie commerciale (Appartamento circa 61 m <sup>2</sup> ).....	4
2.	CARATTERISTICHE DEL BENE .....	5
2.1	Classe Energetica (G 205.08 ) .....	5
2.2	Accessibilità bene a soggetti diversamente abili (accessibile – Piano Terreno).....	5
2.3	Giudizio di divisione (non divisibile).....	5
2.4	Stato di possesso (Abitato da inquilini con contratto scaduto il 13.06.2019) .....	6
2.5	Situazione condominiale (Unità non in Condominio).....	6
3.	SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIA E URBANISTICA.....	6
3.1	Identificazione catastale (Foglio 8 – Mappale 431 – Sub. 706) .....	6
3.2	Pratiche edilizie.....	8
3.3	Verifica rispondenza ‘Stato di fatto-Comune-Catasto’ .....	8
3.4	Eventuale regolarizzazione (Comune-Catasto) .....	8
3.5	Situazione urbanistica .....	8
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	9
4.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	9
5.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
5.1	Attuale proprietario: .....	10
5.2	Precedenti proprietari:.....	10
6.	VALUTAZIONE.....	10
6.1	Criterio di stima .....	10
6.2	Fonti di informazione .....	10
6.3	Calcolo del valore di mercato .....	11
6.4	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	11
	Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di “libero”: € 60.000 .....	12
	Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di “occupato”: € 50.000 .....	12

# Lotto 1

Sito in VANZAGHELLO – Via ROMA N.31 – Piano TERRENO

## APPARTAMENTO

### 1. DESCRIZIONE DEL BENE

#### 1.1 Zona

L'unità immobiliare di che trattasi, posta in Comune di **VANZAGHELLO**, fa parte di un complesso residenziale "a corte", di tipo popolare, avente **accesso pedonale e carroia da Via ROMA 31** ed è situata in zona centrale, non distante dal Municipio, dall'Ufficio Postale, ad angolo con via VERDI, nelle immediate vicinanze di via DEI MILLE, tra via FOSCOLO e via NOVARA, non distante da via CARROCCIO, via Raffaello SANZIO e via GORIZIA.



Fig. 1: Inquadramento territoriale

Il traffico nella zona è discretamente sostenuto ed i parcheggi sono buoni.

Sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

#### **Servizi (nel raggio di 2 km circa):**

Negozi al dettaglio, Centri commerciali e Supermercati, Locali di ritrovo e bar, Centri sportivi e palestre, Farmacie, Ospedali (Ospedale di Magnago a 2 km. circa e di Legnano a 10 km circa), Zone a verde, Polizia, Uffici pubblici, Scuole e Biblioteche.

#### **Collegamenti e località nelle vicinanze:**

La zona è discretamente servita dai mezzi di trasporto pubblico di superficie – **linea ferroviaria Vanzaghello/Magnago** - che collegano Vanzaghello ai Comuni limitrofi - Castano, Legnano, Busto Arsizio, Inveruno, Rho, Magenta, Magnago e Cornaredo - ed a **Milano che dista circa 45/50 km.**

L'aeroporto di **Malpensa è nelle vicinanze. A circa 13 km.**

## Edificio

Trattasi di **appartamento** posto in palazzina di tipo popolare, in **VANZAGHELLO (MI) - via ROMA – civico 31 – Piano Terreno.**

Il fabbricato, composto da un corpo avente affaccio esterno su via VERDI ed interno sul cortile comune si sviluppa su 2 piani fuori terra.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA – COMPLESSO RESIDENZIALE

#### COMPONENTI EDILIZI:

*Stato di conservazione*

*Facciate esterne:* coibentazione non conosciuta.

Il basamento al piano terra è in INTONACO

Il rivestimento dei piani sovrastanti è in INTONACO TINTEGGIATO (sono in corso lavori di ristrutturazione delle parti comuni).

Discreto

*Portone:* anta a battente in LEGNO

Discreto

*Cortile comune:* pavimentazione in CEMENTO e GHIAIA

Discreto

*Pareti androne:* INTONACO

Discreto

*Scale:* piano terreno

===

*Pareti scale:* piano terreno

===

#### IMPIANTI:

*Citofonico:* citofono - conformità: non conosciuta.

Discreto

*Elettrico:* sottotraccia - conformità: non conosciuta.

Discreto

#### STRUTTURE:

*Copertura:* FALDE CON COPPI

Discreto

*Solai:* LATERO-CEMENTO.

Buono

*Strutture verticali:* LATERO-CEMENTO

Buono

## 1.2 APPARTAMENTO

### APPARTAMENTO:

L'APPARTAMENTO, posto al **piano TERRENO**, allo stato di fatto è così composto: 1 ingresso, 1 cucina, 1 camera ed 1 bagno ed è dotato di buon riscontro d'aria e discreta luminosità, con doppio affaccio sul cortile comune e su via Verdi..

Il sopralluogo è stato effettuato in data **22 Agosto 2019 – alle ore 11.00**, alla presenza dell'inquilino, che, unitamente alla propria moglie e figlia minore, occupa l'unità immobiliare (**contratto scaduto il 13.06.2019, dopo l'ottavo anno di locazione**) e che ha autorizzato la scrivente all'accesso ed alla ripresa fotografica dei luoghi.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare rilevato risulta essere normale.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA – APPARTAMENTO:**

<b>CARATTERISTICHE FINITURE E IMPIANTI</b>	<i>Stato di conservazione</i>
<i>PORTA INGRESSO:</i> portoncino in legno con serratura rinforzata. Si riferisce alla porta di ingresso dell'unità	Mediocre
<i>PAVIMENTAZIONE INTERNA:</i> ceramica e marmette. Si riferisce alla pavimentazione dell'unità.	Discreta
<i>PAVIMENTAZIONE bagno:</i> ceramica	Discreta
<i>RIVESTIMENTI INTERNI di bagno e cucina:</i> piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti del bagno e zona cucina	Discreta
<i>PLAFONI E PARETI:</i> realizzati in intonaco tinteggiato. Si riferisce ai plafoni e pareti di tutti i locali	Discreto
<i>INFISSI INTERNI:</i> porte legno/vetro	Discreto
<i>INFISSI ESTERNI:</i> ante a battente realizzati in legno con vetri normali – Tapparelle esterne in PVC	Mediocre
<b>IMPIANTI:</b>	
<i>ELETTTRICO:</i> esterno alla muratura - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>TERMICO:</i> autonomo – conformità: non conosciuta	Normale

**Superficie commerciale (61,00 m<sup>2</sup> circa)**

Per il calcolo della "SUPERFICIE COMMERCIALE" è stato acquisito quale riferimento la **UNI EN 15733/2011** che ha sostituito l'abrogata UNI 10750/200 e **D.P.R. n. 138/98, allegato C.**

La **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (superficie di pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25% e di verande al 60%
5. Superficie di logge, patii e porticati e sottotetto non abitabile al 35%;
6. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

L'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, per il calcolo delle "superfici catastali" stabilisce che vadano sommate le superfici dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (solai, cantine e assimilabili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; nel caso di specie il solaio, tenuto conto delle altezze e caratteristiche, è stato calcolato al 35%.
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).

- d) area scoperta/pertinenza esclusiva dell'unità, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Inoltre, nella determinazione della superficie catastale delle unità a destinazione ordinaria:

- a) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- b) La superficie dei locali principali e dei locali accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile superiore a 1,50 m (le porzioni avente altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie commerciale).
- c) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

DESTINAZIONE	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente rid.	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
APPARTAMENTO	61,00	1,00	61,00 circa
<b>Totale</b>	<b>61,00</b>		<b>61,00 circa</b>

## 2. CARATTERISTICHE DEL BENE

### 2.1 Classe Energetica

Presso il **CATASTO ENERGETICO risulta essere presente Attestazione di Prestazione Energetica A.P.E.** riconducibile all'unità immobiliare oggetto di stima, Codice identificativo 15249/011/14 – registrata il 25.04.2014 e valida (in assenza di variazioni agli impianti) fino al 25.04.2024.

L'unità risulta in **Classe energetica G – 205.08 KWh/mqa**

### 2.2 Accessibilità ai soggetti diversamente abili (SI)

L'APPARTAMENTO oggetto della presente perizia è posto al **piano TERRENO** – con accesso da cortile comune **privo di barriere architettoniche** - e, per tal fatto, **risulta essere facilmente accessibile ai soggetti diversamente abili.**

### 2.3 Giudizio di divisione (NO)

Le caratteristiche e dimensioni dell'appartamento, nonché l'unico ingresso **NON consentono allo stesso di poter essere facilmente suddiviso.**

## 2.4 Stato di possesso (Unità abitata da ex inquilino)

Alla data dell'accesso (22 Agosto 2019) l'**APPARTAMENTO** risultava essere **abitato dall'ex inquilino** che, unitamente alla propria moglie e figlia minore (data di nascita della figlia 30.03.2012), occupa l'unità immobiliare (**contratto scaduto il 13.06.2019, dopo l'ottavo anno di locazione**),

**Estremi contratto di locazione scaduto il 13.06.2019:** registrato il 14.04.2011 all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio AL N. 2324 – Serie 3 – decorrenza contratto dal 14.06.2011 al 13.06.2015, automaticamente rinnovato per ulteriori anni 4, **sino al 13.06.2019**. Importo canone € 4.200, pari ad € 350 mensili.

Il contratto non indica un importo riferito alle spese in quanto, in assenza di Condominio, a carico del conduttore acqua, luce, gas e manutenzione annuale della caldaia.

La scrivente ha visionato le bollette di pagamento utenze al momento del sopralluogo.

## 2.5 Situazione condominiale aggiornata (unità non in Condominio)

Da ricerche esperite sul posto il complesso residenziale avente accesso da Via Roma 31 non costituisce un Condominio, pertanto da colloqui con altre persone che vi abitano, pare non sia mai stato nominato un Amministratore.

A comprova, né all'esterno, né all'interno del fabbricato sono esposte targhette indicanti il nominativo di un Amministratore.

## 3. SITUAZIONE CATASTALE/EDILIZIA

### 3.1 Identificazione catastale (Fig. 8 – Mapp. 431 – Sub. 706) e Coerenze

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

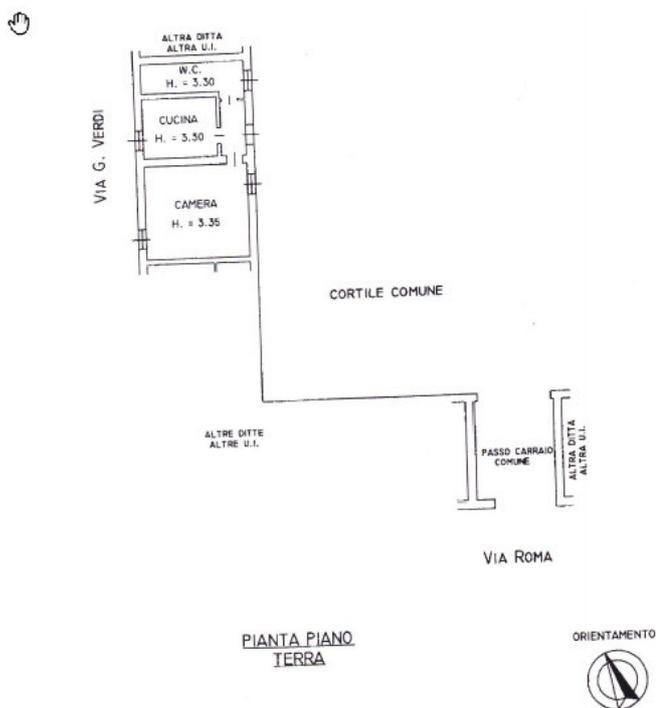
- **APPARTAMENTO: FOGLIO 8 - MAPPALE 431 – SUBALTERNO 706 – CATEGORIA A/4 – CLASSE 3 – VANI 2.5 – SUPERFICIE CATASTALE MQ. 61** (escluse aree scoperte mq. 61), **RENDITA CATASTALE € 80,05.**
- Indirizzo catastale: **VIA ROMA n. 31 - Piano TERRENO**
- Intestazione catastale:
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietario dei beni al 100%
- Derivante da **Variazione del 09.11.2015** – per **inserimento in visura dei dati di superficie**
- Derivante da **Variazione di classamento del 23.06.2008**
- Derivante da **Fusione del 22.06.2007**

**OSSERVAZIONI CATASTALI IN MERITO ALL'ORIGINE DEL SUB. 706**

Esaminata la provenienza storico-catastale dell'unità immobiliare adibita ad abitazione (**attuale sub. 706, già risultante nell'Atto di provenienza del 2007**) si rileva quanto segue:

- Variazione del 22.06.2007 n. 48808.1/2007 – Protocollo n. MI0589848 - a seguito di **fusione delle seguenti unità immobiliari:**

Foglio 8 – mapp. 431 – sub. 703 – Via Roma 31 – Piano Terreno – A/5 – classe 1 – vani 1 – Rendita € 30.47, a sua volta derivante da variazione del 23.06.2005 n. 90005.1/2005 – Protocollo n. MI0488501 per divisione della porzione immobiliare censita al Foglio 8 – mapp. 431 – sub. 3 – Via Roma 31 – Piano T/1 – A/5 – classe 1 – vani 2 – Rendita € 60.94 e foglio 8 – mapp. 431 – sub. 701 – via Roma 31 – Piano Terreno – A/5 – classe 1 – vani 1.5 – Rendita € 45.71, a sua volta derivante da variazione del 28.06.2005 n. 91138.1/2005 – Protocollo n. MI0497849 – per divisione della porzione immobiliare censita alla sezione urbana VAN – Foglio 8 – mapp. 431 – sub. 2 – via Roma 9 – piano Terreno/1 – categoria A/5 – classe 1 – vani 2 – Rendita € 60.94.

**Stralcio planimetria catastale**

**COERENZE** da Nord in senso orario e salvo errori e come meglio in fatto:

Nord: proprietà di altre ragioni; Est: cortile comune; Sud: proprietà di altre ragioni; Ovest: via Verdi.

È stata verificata la correttezza dei dati identificativi catastali.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali riportati nella visura storica e nell'atto di provenienza e quelli riportati nell'Atto di Pignoramento.

## Pratiche edilizie – Immobile ante '67

L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Da ricerche esperite non è stato possibile acquisire pratiche edilizie depositate presso il Comune in quanto momentaneamente non reperibili.

L'unità immobiliare proviene dalla fusione delle unità sopra citate.

### 3.2 Verifica rispondenza Stato di fatto/Planimetria catastale

---

#### **APPARTAMENTO:**

Lo stato di fatto rilevato risulta **essere conforme** rispetto alla planimetria catastale.

### 3.3 Eventuale regolarizzazione (Comune/Catasto)

---

Esaminate le facciate del complesso residenziale avente accesso dal civico 31 di Via Roma la scrivente ha rilevato, su entrambe le facciate (via Verdi e via Roma) molte finestre murate nel corso degli anni, probabilmente in quanto provenienti da fusioni, delle quali è stata mantenuta la sagoma esterna con davanzale, murata dall'interno).

Per quanto sopra **la scrivente**, in assenza di atti edilizi che possano certificare tale situazione (anche la facciata esterna in corrispondenza dell'unità oggetto di stima evidenzia una probabile finestra murata tra la camera e la cucina – lato Via Verdi) **ritiene opportuno decurtare dal valore di perizia, la somma di € 2.000 per eventuali regolarizzazioni o sanatorie che dovessero rendersi necessarie.**

**La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.**

### 3.4 Situazione urbanistica

---

- **PGT** (Piano di Governo del Territorio) – Comune di VANZAGHELLO – Piano delle Regole – Approvato 08.02.2008 – Edifici con destinazione residenziale
- Il bene risulta **conforme**.



## 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 provvedimenti d'assegnazione della 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 TRASCRIZIONE A FAVORE:

**ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA** del 15.10.2007 – Notaio

Trascritto a Milano 2 il 30.10.2007 ai nn. 86069/163325

A favore di XXXXXX

Prezzo indicato nell'Atto: € 85.000 - Acquisto del Subalterni 706 ((oggetto di pignoramento)

#### 4.2.2 IPOTECA VOLONTARIA

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUPO FONDIARIO** del 30.10.2007 – Notaio XXXXXX

A favore di BANCA DI ROMA SPA - Contro: XXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 98.895 – Tasso interesse 5,416%

#### 4.2.3 TRASCRIZIONE CONTRO:

**PIGNORAMENTO UNICREDIT SPA**, del 01/10/2012 – Tribunale di Milano- Rep. 941, trascritto il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 712229/105215,

A favore di UNICREDIT SPA

Contro XXXXXXXXXXXXX

Importo Pignoramento: € 111.310,96 oltre interessi e spese - Unità Pignorata Foglio 8 – mapp. 431 – sub. 706

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuale proprietario:

---

L'unità immobiliare venne **acquistata in data 15.10.2007 dal Sig. XXXXXXXX con Atto Notaio XXXXXXXX**

Valore dichiarato in atto Euro 85.000.

### 5.2 Precedenti proprietari:

---

Proprietario fino al 15.10.2007 – data della fusione ed origine Sub. 706: XXXXXXXXXXXXXXXX

I dati sopra descritti, sono stati desunti dalle ispezioni ipo-catastali, dall'atto di provenienza, nonché dalla Relazione Notarile del 07.01.2013 – Notaio XXXXXXXX- depositata in atti..

## 6. VALUTAZIONE

### 6.1 Criterio di stima

---

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

### 6.2 Fonti di informazione

---

- Uffici del Catasto
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio del Registro
- Ufficio Tecnico del Comune di VANZAGHELLO
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
  
- **"Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"** – 2° semestre 2018 – **VANZAGHELLO – ZONA B1** – Microzona 0 – Centrale/Intero centro abitato – Residenziale economico/ottimo: min €/ m<sup>2</sup> 1.350 - max €/ m<sup>2</sup> 1.750 – Residenziale economico/normale: min €/ m<sup>2</sup> 900 - max €/ m<sup>2</sup> 1.300

– **Comparazione vendite in zona:** Residenziale (unità immobiliare in vendita)

mq. 85 – vendita € 110.000: €/ m <sup>2</sup> 1.300 ca. – Unità in vendita in Via San Rocco snc
mq. 74 - vendita € 78.000: €/ m <sup>2</sup> 1.050 ca. - Unità in vendita in Via Foscolo 12
mq. 65 - vendita € 62.000: €/ m <sup>2</sup> 1.050 ca. - Unità in vendita in Via Gorizia 5
mq. 58 - vendita € 61.000: €/ m <sup>2</sup> 1.050 ca. - Unità in vendita in Via Roma 85
mq. 80 - vendita € 81.000: €/ m <sup>2</sup> 1.000 ca.- Unità in vendita in Via Roma 85
VALORE MEDIO RILEVATO: : €/ m <sup>2</sup> 1.000/1.200 circa

### 6.3 Calcolo del valore di mercato

descrizione	Sup. comm. (m <sup>2</sup> )	Valore (€/m <sup>2</sup> )	Valore complessivo
APPARTAMENTO	61,00	1.100,00	€ 67.100 circa in cifra tonda € 65.000

Il valore tiene principalmente conto dell'ubicazione centrale dell'unità immobiliare, in una zona ben servita ed in fase di riqualificazione, nonché delle caratteristiche costruttive del fabbricato di tipo popolare, dello stato manutentivo e della superficie.

#### **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.

### 6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Valore di mercato	€ 65.000,00
Spese di regolarizzazione (eventuale sanatoria finestra murata lato via Verdi)	-€2.000,00
Riduzione del valore del 5% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per rimborso a forfait di spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (unità non in	-€3.000,00

Condominio)	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: (Unità non in Condominio	€ =====
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:(Unità non in Condominio)	€ =====
In corso Spese straordinarie già approvate	€ =====
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 60.000,00</b>
<b>IN CIFRA TONDA</b>	<b>€ 60.000,00 - € Sessantamila</b>

<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 60.000</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 50.000

*Il valore stimato è al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati, a corpo e non a misura.*

Alla data dell'accesso (22 Agosto 2019) **l'APPARTAMENTO** risultava essere **abitato dall'ex inquilino** che, unitamente alla propria moglie e figlia minore (data di nascita 30.03.2012), occupa l'unità immobiliare (contratto scaduto il 13.06.2019, dopo l'ottavo anno di locazione), in forza di contratto di locazione registrato il 14.06.2011 all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio AL N. 2324 – Serie 3,

**Decorrenza contratto dal 14.06.2011 al 13.06.2015**, automaticamente rinnovato per ulteriori anni 4, **sino alla scadenza del 13.06.2019.**

Importo canone € 4.200, pari ad € 350 mensili.

*Non è stato possibile acquisire tutta la documentazione tecnica presso il Comune poiché momentaneamente non disponibile.*

*Dal valore di perizia è stato detratto un importo di € 2.000 per eventuale sanatoria a seguito di muratura di finestra lato via Verdi (la sagoma è visibile), oppure ripristino, se richiesto, dell'originario infisso (lato camera da letto) .*

*Tale situazione (muratura di finestra) si rileva anche in altre unità immobiliari dello stesso complesso.*

*La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto*

Milano, 26/08/2019

L'ESPERTO incaricato  
**Arch. Anita SCHIVO**



**ALLEGATI:**

1. SCHEDA RIASSUNTIVA DEI BENI
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORANTE AD AGOSTO 2019
4. ISPEZIONI CATASTALI CON VISURA STORICA CATASTALE AGGIORNATA AD AGOSTO 2019