TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2538/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO VIA ROMA 110 - ANGOLO POLIZIANO 1 - CESANO BOSCONE

DEBITORI:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

CUSTODE:

AVV. MARIA CRISTINA DELFINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

CF:NNCRCR57H23F205Q
con studio in MILANO (MI) VIA VOCHIERI, 15
telefono: 026460877
email: innocente.arch@libero.it

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2538/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO BOSCONE Via Roma 110, della superficie commerciale di **57,45** mq. per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***);
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***);
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'appartamento pignorato è un bilocale con cucinotto, sito al secondo piano (senza ascensore), composto da disimpegno/ingresso, soggiorno, camera, cucinotto, bagno, ripostiglio e due balconi a servizio del soggiorno e della camera, ambedue con affaccio sulla Via Poliziano. Unica esposizione. Le condizioni di conservazione sono sufficienti, seppure denotino la necessità di interventi manutentivi, perlomeno ordinari. Non è stata rilevata la presenza di alcuna Dichiarazione di Conformità degli impianti.

All'appartamento è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una porzione di solaio sottotetto ad uso esclusivo ubicata al piano quarto, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose. Si informa che non è stato possibile accedere all'interno di questa porzione perché il conduttore del contratto di locazione non è stato in grado di reperirne lechiavi.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 51 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda I-0325450, categoria A/3, classe 1, consistenza 56 mq, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 110, piano: 2-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, per la quota di 1/3 ciascuno, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze: dell'appartamento: a Nord Via Poliziano; ad Est appartamento proprietà di terzi; a Sud appartamento proprietà di terzi, enti comuni, appartamento proprietà di terzi; ad Ovest appartamento proprietà di terzi. Del vano solaio sottotetto: a Nord Via Poliziano; ad Est vano sottotetto proprietà di terzi; a Sud corridoio comune; ad Ovest vano solaio proprietà di terzi.

A.1 **sottotetto non abitabile**, sviluppa una superficie commerciale di **1,88** mq. Il conduttore del contratto di locazione non è stato in grado di consentire l'accesso al suo interno, in quanto sprovvisto di chiavi, quindi la superficie di circa mq. 12,50 è stata ricavata in scala dalla planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**57,45 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**1,88 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 62.291,04**

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.000,00**
Data della valutazione:	**20/11/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (19/06/2017) l'immobile risulta occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** e famiglia, con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 24/12/2013, con scadenza il 13/12/2017, registrato il 16/01/2014 a Magenta – TNG, ai nn. 108 serie 3 (quindi il contratto risulta stipulato in data antecedente il pignoramento), per un importo dichiarato di Euro 3.600,00 annui.
Il contratto sopra indicato (visionabile in copia nell'**Allegato "H"**), è stato stipulato il 24/12/2013, con decorrenza dal 14/12/2013 al 13/12/2017 e si protrarrà automaticamente per ulteriori 4 anni, con scadenza ultima al 13/12/2021, salvo disdetta da parte del locatore da comunicare con raccomandata almeno sei mesi prima della prima scadenza contrattuale.

Il canone annuale della locazione è indicato in Euro 3.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili di Euro 300,00 cadauna. Nel contratto di locazione non viene fatta menzione riguardo le spese di gestione condominiale, che, quindi, si presumono comprese nelle cifre indicate.

Nel contratto viene previsto il consueto aggiornamento ISTAT del canone.

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 volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulata il 17/09/2007 a firma del Notaio Pierfelice Sarta di Crema ai nn. 120118/25473 di repertorio, iscritta il 25/09/2007 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 14407438132, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***.
Importo ipoteca: € 350.000,00.
Importo capitale: € 175.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 01/10/2016 a firma dell'Avv. Giovanni Bianco di Cesano Boscone, al n. 44621 di repertorio, trascritta il 09/12/2016 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 139811/88817, a favore del *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

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

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 1.834,61**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€ 384,62**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 3.669,22**
Millesimi condominiali:	**37,00**

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.
Ulteriori avvertenze:
sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministrazione condominiale pro tempore (visionabili nell'**Allegato "G"**), si precisa quanto segue:

- alla data del 16/11/2017, l'ammontare del debito della proprietà esecutata è pari ad Euro 17.410,95 complessivi;
- alla data del 16/11/2017, l'ammontare delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi è pari ad Euro 42.874,64 (di cui Euro 9.489,26 dovrebbero rientrare entro fine anno);
- opere di manutenzione straordinaria: nulla in previsione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno in forza di atto di compravendita (dal 28/01/2005), con atto stipulato il 28/01/2005 a firma del Notaio Giuseppe De Rosa di Milano ai nn. 15694/10730 di repertorio, trascritto il 17/02/2005 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20936/10456.
Si precisa che i Sigg.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** sono comproprietari per 1/3 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di titoli anteriori al ventennio (fino al 22/06/2000).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2000 e fino al 28/01/2005), con atto stipulato il 22/06/2000 a firma del Notaio Giuseppe De Rosa di Milano ai nn. 7844 di repertorio, trascritto il 13/07/2000 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 68869/46757.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa quanto segue:

- copia in stralcio della pratica 8/1959 viene acclusa alla presente relazione come **Allegato "F.1"**;
- copie in stralcio delle pratiche 37/1960 e 73/1961 vengono accluse come **Allegato "F.2"**, unitamente a quella annullata n. 26/1962.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 8/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di casa di civile abitazione, rilasciata il 17/12/1959.
In data 10/02/1960 i sopraccitati intestatari presentano lettera di rinuncia al Nulla Osta per non aver dato corso alle opere e per modifica dell'intestazione del terreno.

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

Nulla osta per opere edilizie **N. 37/1960 e 73/1961** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di casa di civile abitazione, rilasciata il 21/12/1960, agibilità del 21/04/1962.
Una successiva pratica edilizia, la n. 26/1962, risulta annullata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 18 del 05/07/2012. L'immobile ricade in zona Ambiti di edifici pluripiano di impianto regolare - Zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 31. In corso di elaborazione la Variante 2016/2017.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle Dichiarazioni di Conformità.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche ed eventuali revisioni degli impianti, con particolare attenzione a quello del gas.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili..
La situazione generale riscontrata con semplice esame visivo in fase di sopralluogo - non garantendo alcuna certezza per gli impianti - consiglia verifiche maggiormente approfondite, specialmente per quanto relativo all'impianto del gas, in relazione al quale risulta presente la presa di aerazione in continuo nel cucinotto (da controllarne, però, il corretto dimensionamento).
Tuttavia, l'immobile potrebbe considerarsi conforme per quanto attiene all'impianto elettrico, ma solo per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il cosiddetto "salvavita"), poiché - nella realtà - non vi è alcuna garanzia riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

BENI IN CESANO BOSCONE VIA ROMA 110

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO BOSCONE Via Roma 110, della superficie commerciale di **57,45** mq. per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***);
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***);
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'appartamento pignorato è un bilocale con cucinotto, sito al secondo piano (senza ascensore), composto da disimpegno/ingresso, soggiorno, camera, cucinotto, bagno, ripostiglio e due balconi a servizio del soggiorno e della camera, ambedue con affaccio sulla Via Poliziano. Unica esposizione. Le condizioni di conservazione sono sufficienti, seppure denotino la necessità di interventi manutentivi, perlomeno ordinari. Non è stata rilevata la presenza di alcuna Dichiarazione di Conformità degli impianti.

All’appartamento è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una porzione di solaio sottotetto ad uso esclusivo ubicata al piano quarto, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose. Si informa che non è stato possibile accedere all'interno di questa porzione perché il conduttore del contratto di locazione non è stato in grado di reperirne lechiavi.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 51 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda I-0325450, categoria A/3, classe 1, consistenza 56 mq, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 110, piano: 2-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, per la quota di 1/3 ciascuno, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze: dell'appartamento: a Nord Via Poliziano; ad Est appartamento proprietà di terzi; a Sud appartamento proprietà di terzi, enti comuni, appartamento proprietà di terzi; ad Ovest appartamento proprietà di terzi. Del vano solaio sottotetto: a Nord Via Poliziano; ad Est vano sottotetto proprietà di terzi; a Sud corridoio comune; ad Ovest vano solaio proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Corsico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Attrazioni storico paesaggistiche: nessuna in particolare.

SERVIZI

asilo nido	nella media
centro commerciale	al di sopra della media
centro sportivo	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	al di sopra della media
polizia	nella media

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	al di sopra della media
supermercato	nella media
vigili del fuoco	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia	nella media
autobus	
tangenziale	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Un fac-simile dell'Attestato di Certificazione Energetica scaricato dal sito CENED è visionabile nell'**Allegato "I"**.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante singole e doppie a battente realizzati in alluminio. Serramenti dotati di vetrocamera.	nella media
infissi interni: anta battente realizzati in legno con inserto vetrato. La porta del cucinotto è del tipo a soffietto, in plastica. La porta del soggiorno risulta mancante. Porta d'ingresso all'alloggio del tipo di sicurezza.	al di sotto della media
manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in non conosciuta	nella media
pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in materiale non conosciuto , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento e mattoni faccia a vista. Le facciate (specialmente quella su Via Poliziano) denotano ammaloramenti e distacco di materiale.	al di sotto della media

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

pavimentazione interna: realizzata in monocottura e ceramica. Il disimpegno/ingresso si presenta con listoni di parquet incollato. — nella media

plafoni: realizzati in intonaco — nella media

portone di ingresso: anta a battente realizzato in ferro e vetro — nella media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC. Rilevata la presenza di zanzariere. — nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento e mattoni faccia a vista. Il mattone paramano è posto tra il piano di marciapiede e l'intradosso del solaio del 1° piano. — al di sotto della media

rivestimento interno: posto in cucinotto e bagno realizzato in piastrelle di ceramica — nella media

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea conformità: conforme. Impianto a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "G"**). — nella media

antincendio: impianto non presente ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona dalle strade

ascensore: impianto non presente

citofonico: audio conformità: conforme. Impianto a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "G"**). — nella media

condizionamento: impianto non presente

elettrico (comune): sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme. Impianto a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "G"**). — nella media

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V. conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la presenza della Dichiarazione di Conformità. — nella media

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in materiale non conosciuto con recapito in collettore o fognatura comunale conformità: conforme. Impianto a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "G"**). — nella media

gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la presenza della Dichiarazione di Conformità. — nella media

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non indagato conformità: non rilevabile. Non è stata rilevata la presenza della Dichiarazione di Conformità. Cucinotto con lavello e scaldaacqua a gas; bagno con lavabo, tazza wc, bidet, vasca ed attacco per lavatrice. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria e funzionanti. — nella media

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme. Impianto a norma, secondo quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale pro tempore (**Allegato "G"**). nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato al di sotto della media

copertura: a falde costruita in travetti prefabbricati e tavelloni nella media

fondazioni: murature perimetrali con plinti e plinti isolati di colmo costruite in cemento armato. Condizioni non indagate.

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. nella media

solai: laterizio misto prefabbricato e completato in opera. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. nella media

travi: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. nella media

CLASSE ENERGETICA:

E

[142.59 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 15074-000333/13 registrata in data 11/12/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Art. 30 comma a), b), c) - Alloggio	Mq. 53,60	100%	Mq. 53,60
Art. 31 comma a) - Balconi	Mq. 3,60	50%	Mq. 1,80
Art. 34 - Maggiorazione percentuale sulle parti comuni dell'edificio (3,70% di mq. 55,40)	Mq. 55,40	3,7%	Mq. 2,05
Totale			**Mq. 57,45**

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **1,88** mq. Il conduttore del contratto di locazione non è stato in grado di consentire l'accesso al suo interno, in quanto sprovvisto di chiavi, quindi la superficie lorda di circa mq. 12,50 è stata ricavata in scala dalla planimetria catastale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: residenziale.
Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.
Zona: Cesano Boscone - Centro.
Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare.
Periodo: 1 – 2017.
Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.700,00/mq.
Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.800,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)
Periodo: 1 – 2017.
Zona: Cesano Boscone centrale/Pasubio, Isonzo, Repubblica, Sauro.
Tipologia: abitazioni di tipo economico.
Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.450,00/mq.
Valore di mercato massimo(€/mq): € 1.700,00/mq.
Superficie di riferimento: lorda.
Tipo di destinazione: residenziale.
Stato conservativo: normale.
Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i valori minimi tra quelli forniti da:

- OSMI Borsa Immobiliare = € 1.700,00 al mq.;
- Agenzia delle Entrate = € 1.450,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.700,00 + 1.450,00) / 2 = € 1.575,00 al mq., alla quale si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 10% (in ordine alla posizione di piano, 2° e 4° senza ascensore), da cui:

€ 1.575,00*0,90 = € 1.417,50 al mq., che si arrotonda in **€ 1.400,00 al mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 57,45	x	€ 1.400,00	=	**€ 80.429,72**
Valore superficie accessori:	Mq. 1,88	x	€ 1.400,00	=	**€ 2.625,00**
					€ 83.054,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€ 83.054,72**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€ 83.054,72**

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlative), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo). Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata in relazione agli USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO:

1. Art. 30 comma a), b), c): unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
2. Art. 31 comma a): balconi calcolati al 50%;
3. Art. 31 comma b): logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
4. Art. 32 comma a): terrazzi a livello dell'appartamento calcolati nella misura del 50% fino ad 1/3 della superficie dell'appartamento e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
5. Art. 32 comma b): terrazzi a livello diverso da quello dell'appartamento calcolati nella misura del 40% e non inferiore al 20%;
6. Art. 33: cantine e/o soffitte calcolate in una misura compresa tra il 25% ed il 33%;
7. Art. 39: terreno di pertinenza (giardino o comunque tutte le aree scoperte) calcolato in una misura variabile tra il 10% ed il 25%;
8. Art. 40: sottotetti e piani interrati praticabili (taverne, lavanderie, locali hobby) nella misura del 50%;
9. Art. 34: parti comuni condominiali calcolate nella proporzionale quota millesimale. In alternativa, laddove non fossero specificati i millesimi, negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 5%.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di Cesano Boscone - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - Listino 1° semestre 2017;
- Osservatori del mercato immobiliare: OSMI Borsa Immobiliare di Milano – Listino 1° semestre 2017.

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.

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	Mq. 57,45	Mq. 1,88	€ 83.054,72	€ 83.054,72
				€ 83.054,72	**€ 83.054,72**

Riduzione del **25%** per lo stato di occupazione:	**€ 20.763,68**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€ 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 62.291,04**

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:	**€ 3.114,55**
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:	**€ 3.669,22**
Riduzione per arrotondamento:	**€ 507,27**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 55.000,00**

ALLEGATI

A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
B. descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
C. documentazione fotografica.
D. allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:
- **D.1** atto di pignoramento e nota di trascrizione;
- **D.2** documentazione ipotecaria;
- **D.3** documentazione catastale;
- **D.4** titolo di provenienza.

E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
- **F.1** stralcio degli Atti di Fabbrica dell'edificio di cui alla pratica 8/1959;
- **F.2** stralcio delle pratiche 37/1960 e 73/1961.

G. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
H. copia del contratto di locazione attivo.
I. fac-simile dell'Attestato di Certificazione Energetica scaricato dal sito CENED.

data 20/11/2017

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

Firmato Da: RICCARDO INNOCENTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22b338