



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

633/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Silvia Vaghi

CUSTODE:

avv. Giorgia Rarzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

C.F. NESPONO 57825 E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono : 03311974054 - fax: 03311974054

email: franco.nespolo@tinwind.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO -
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 633/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CESATE Via Fratelli Cervi 5, della superficie commerciale di 69,46 mq per la quota di:

[REDACTED] 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al secondo piano di una palazzina di tipo popolare senza ascensore; l'unità è costituita da ingresso, sala con cucina a vista, bagno, camera e balcone.

Attualmente la camera è stata frazionata con una controparete in cartongesso in modo da creare due vani collegati tra loro da un passaggio porta.

L'appartamento si presenta ristrutturato in tempi relativamente recenti con nuove pavimentazioni e porzioni di pareti in mattoni paramano e simulpietra, atti a creare zoccolature, pilastri e volte a vista.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in monocottura di medio formato in buone condizioni così come sono in buone condizioni i rivestimenti del bagno e del locale cottura, separato dalla sala da un muretto in mattoni a vista.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario e con vasca in resina; le rubinetterie sono del tipo a monoleva con miscelatore.

Il riscaldamento di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua a metano.

Il portoncino d'accesso all'unità è in legno tamburato con serratura di sicurezza così come sono in legno tamburato le porte interne, queste con apertura a battente o scorrevole. I serramenti esterni, in legno e specchiature monovetro e tapparelle in PVC, sono in discrete condizioni generali.

L'appartamento è dotato di solaio al piano sottotetto e di cantina al piano interrato, entrambi i vani con pareti in mattoni forati privi di intonaco e pavimento in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo livello), ha un'altezza interna di 295 cm.

Identificazione catastale:

1. foglio 20 particella 163 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. 5, piano: 2-4-S1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0889896 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 323855.1/2011)

Coerenze:

- * dell'appartamento: vano scala comune, cortile comune, altra proprietà, sub 10;
- * della cantina: corridoio comune su tre lati, int. 12;
- * del solaio: int. 10, enti comuni, int. 15, cortile comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **69,46 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€80.346,00**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€76.328,70**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da esecutari in qualità di proprietario

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. Conversioni 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, stipulata il 29/07/2008 a firma di notaio Riccardi Ivando ai nn. 236439/17223 di repertorio, iscritta il 31/07/2008 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2 ai nn. 103419/28001, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 10241 rep. di repertorio, trascritta il 02/05/2018 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2 ai nn. 55349/36918, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

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: tinteggiatura scale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

Millesimi condominiali: **60,52**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di notaio Riccardo Ivaldi ai nn. 236438/17222 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare -

Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 103418/58372, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di notaio Riccardo Ivaldi ai nn. 236438/17222 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 103418/58372, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 22/01/1997 a firma di successione in morte di [REDACTED], registrato il 20/09/2000 a Ufficio del Registro di Milano ai nn. 2860 vol. 98, trascritto il 15/09/2009 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 121627/77276, in forza di denuncia di successione.

Accettazione tacita di eredità nascente da atto a notaio Tornambè Massimiliano del 03/05/2005 n. 5747/2336

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 22/01/1997 a firma di successione in morte di [REDACTED], registrato il 20/09/2000 a Ufficio del Registro di Milano ai nn. 2860 vol. 98, trascritto il 15/09/2009 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 121627/77276, in forza di denuncia di successione.

Accettazione tacita di eredità nascente da atto a notaio Tornambè Massimiliano del 03/05/2005 n. 5747/2336

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 22/01/1997 a firma di successione in morte di [REDACTED], registrato il 20/09/2000 a Ufficio del Registro di Milano ai nn. 2860 vol. 98, trascritto il 15/09/2009 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 121627/77276, in forza di denuncia di successione.

Accettazione tacita di eredità nascente da atto a notaio Tornambè Massimiliano del 03/05/2005 n. 5747/2336

[REDACTED] per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 24/03/1992 a firma di notaio Lorenzo Trivi ai nn. 22437 rep. di repertorio, trascritto il 08/04/1992 a Conservatoria dei Pubblici registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 30785/22129, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 03/05/2005 a firma di notaio Tornambè Massimiliano ai nn. 5747/2236 di repertorio, trascritto il 10/05/2005 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 67303/34780, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 03/05/2005 a firma di notaio Tornambè Massimiliano ai nn. 5747/2236 di repertorio, trascritto il 10/05/2005 a

Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2 ai
nn. 67303/34780, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato precedentemente al 01/09/1967, agibilità del 11/02/1963

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tramezza interna tra corridoio e sala e parte del tavolato tra cucina e sala; formazione di tramezzatura interna nella camera tale da formare due vani di cui uno avente requisito di camera singola e l'altro quale vano accessoriario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

1. costi tecnici e di sanatoria: € 2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'elaborato planimetrico riporta la presenza della tramezza tra corridoio e sala e tra cucina e sala

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

1. costi tecnici e diritti catastali: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESA TE VIA FRATELLI CERVI 5

APPARTAMENTO

Appartamento a CESATE Via Fratelli Cervi 5, della superficie commerciale di **69,46** mq per la quota di:

[REDACTED] 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al secondo piano di una palazzina di tipo popolare senza ascensore; l'unità è costituita da ingresso, sala con cucina a vista, bagno, camera e balcone.

Attualmente la camera è stata frazionata con una controparete in cartongesso in modo da creare due vani collegati tra loro da un passaggio porta.

L'appartamento si presenta ristrutturato in tempi relativamente recenti con nuove pavimentazioni e porzioni di pareti in mattoni paramano e sinulpietra, atti a creare zoccolature, pilastri e volte a vista.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in monocottura di medio formato in buone condizioni così come sono in buone condizioni i rivestimenti del bagno e del locale cottura, separato dalla sala da un muretto in mattoni a vista.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario e con vasca in resina; le rubinetterie sono del tipo a monoleva con miscelatore.

Il riscaldamento di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua a metano.

Il portoncino d'accesso all'unità è in legno tamburato con serratura di sicurezza così come sono in legno tamburato le porte interne, queste con apertura a battente o scorrevole. I serramenti esterni, in legno e specchiature monovetro e tapparelle in PVC, sono in discrete condizioni generali.

L'appartamento è dotato di solaio al piano sottotetto e di cantina al piano interrato, entrambi i vani con pareti in mattoni forati privi di intonaco e pavimento in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo livello), ha un'altezza interna di 295 cm

Identificazione catastale:

- 1 foglio 20 particella 163 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. 5, piano: 2-4-S1, intestato [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0889896 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 323855.1/2011)

Coerenze:

* dell' appartamento: vano scala comune, cortile comune, altra proprietà, sub 10;

* della cantina: corridoio comune su tre lati, int. 12;

* del solaio: int. 10, enti comuni, int. 15, cortile comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Inmobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area direzionale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Rho, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazio verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 mt	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 15 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 15 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 17 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello dipinto:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA:

Della Componenti Edilizia:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	si di stato della scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno	si di stato della scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente o scorrevoli realizzati in legno tamburato	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in a doppia fodera con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in pannelli in cartongesso, nella camera	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	si di stato della scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cottura realizzato in piastrelle tipo mosaico	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

De gli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : rettilinea	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio	si di stato della scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono intermosifoni in ghisa	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Della Struttura:

<i>dalconi</i> : costruiti in cemento armato	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in	nella scheda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cemento armato

scale interne: a rampe parallele realizzate



in cemento armato

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e
completamento in opera



strutture verticali: costruite in cemento armato

nella scatola

travi: costruite in cemento armato

nella scatola

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00	
balcone	5,50	x	25 %	=	1,38	
solaio	14,00	x	10 %	=	1,40	
cantina	3,40	x	20 %	=	0,68	
Totale:	88,90				69,46	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (05/11/2018)

Valore minimo: 908,00

Valore massimo: 1.271,00

Note: Cesate - Zona periferia - ABITAZIONI CIVILI (In buono stato)

Osservatorio dell' Agenzia delle Entrate (01/07/2018)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: CESATE - zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO - Destinazione residenziale - Abitazioni civili stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,46 x 1.200,00 = **83.346,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€83.346,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€83.346,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

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

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti

recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando irrilevanti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica e tenuto conto che tale l'impossibilità. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Si precisa che nella determinazione del valore dell'immobile non si è data alcuna quotazione al solaio al piano sottotetto ed alla cantina di cui è incerta l'attuale sussistenza e disponibilità non essendo stato possibile individuare la collocazione, l'effettiva esistenza e consistenza.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesate, agenzie: Tecnocasa, Prontocasa, Remax, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Bollettino del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, ed ed inoltre: motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, [#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:](http://www.casa.it,</p></div><div data-bbox=)

- o la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- o le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- o il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- o il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- o il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- o il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartament	69,46	0,00	83.346,00	83.346,00
				83.346,00 €	83.346,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€80.346,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€4.017,30**

Oneri notari 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: **€76.328,70**

data 07/11/2018

il tecnico incaricato
FRANCO NESPOLO

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne dell'immobile/i;
2. Planimetria catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Atto di provenienza;
5. Certificato di agibilità;
6. Bilancio consuntivo 2017/18 e riparto;
7. Bilancio preventivo 2018/19 e riparto;

8. Delibera spese straordinarie tinteggiatura scala;
9. Regolamento di condominio;
10. comunicazione Agenzia delle Entrate
11. Attestati invio perizia;
12. Perizia privacy.