

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **601/2018 (+ 801/2017)**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2019 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
(Lotto 003)

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via G. Rossa 14 - Buccinasco (Mi) - 20090

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: A/2

Dati Catastali: foglio 14, particella 134, subalterno 4

Corpo: B

Categoria: C/6

Dati Catastali: foglio 14, particella 134, subalterno 74

2. Stato di possesso

Bene: via G. Rossa 14 - Buccinasco (Mi) - 20090

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G. Rossa 14 - Buccinasco (Mi) - 20090

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via G. Rossa 14 - Buccinasco (Mi) - 20090

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via G. Rossa 14 - Buccinasco (Mi) - 20090

Lotto: 003

Corpo: A

Nessuno.

Corpo: B

Nessuno.

6. **Misure Penali**

Bene: via G. Rossa 14 - Buccinasco (Mi) - 20090

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via G. Rossa 14 - Buccinasco (Mi) - 20090

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: via G. Rossa 14 - Buccinasco (Mi) - 20090

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 142.000,00

Prezzo da occupato: € 100.000,00

Poiché esiste un contratto di locazione opponibile alla procedura,
il prezzo a base d'asta per il Lotto suggerito è di € 100.000,00.

Beni in Buccinasco (Mi)
via G. Rossa 14

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in via G. Rossa 14 a Buccinasco

Quota e tipologia del diritto

1/4 di (residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – usufrutto vitalizio

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

1/4 di (residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – usufrutto vitalizio

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

1/2 di (residente in: VIA G. ROSSA 14/C - BUCCINASCO - MI)
– piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: nubile all'atto della compravendita

1/2 di (residente in: VIA G. ROSSA 14/C - BUCCINASCO - MI)
– nuda proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: nubile all'atto della compravendita

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento posto al primo piano (piano terra catastale) di due locali e servizi e loggia con vano cantina di pertinenza al piano seminterrato,

Foglio 14, particella 134, subalterno 4;

indirizzo via G. Rossa 14, piano 1-S1, comune di Buccinasco, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 333,11.

Derivante da:

Scrittura privata a cura del notaio di Milano in data 08/11/2010, rep. n. 22104/6458, trascritto in data 17/11/2010 ai nn. 140021/82834

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,85

Confini:

Appartamento:

Nord: altra proprietà e scala comune;

Est: altra proprietà;

Sud: cortile comune;

Ovest: altra proprietà e cortile comune.

Cantina:

Nord: altra proprietà;
Est: altra proprietà;
Sud: corsello comune;
Ovest: corridoio comune.

Note sulla conformità catastale:

La pianta catastale non corrisponde esattamente a quella depositata: è stato aggiunto un setto nell'angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale.

Descrizione delle opere da sanare: deposito in catasto della planimetria aggiornata.

aggiornamento planimetria catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Identificativo corpo: B.

sito in via G. Rossa 14 a Buccinasco

Quota e tipologia del diritto

1/4 di (residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – usufrutto vitalizio

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

1/4 di (residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – usufrutto vitalizio

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

1/2 di (residente in: VIA G. ROSSA 14/C - BUCCINASCO - MI)
– piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: nubile all'atto della compravendita

1/2 di (residente in: VIA G. ROSSA 14/C - BUCCINASCO - MI)
– nuda proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: nubile all'atto della compravendita

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: box ad uso autorimessa privata al piano interrato,

Foglio 14, particella 134, subalterno 74;

indirizzo via G. Rossa 14, piano S1, comune di Buccinasco, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq., superficie catastale 14 mq., rendita € 40,28.

Derivante da:

Scrittura privata a cura del notaio di Milano in data 08/11/2010, rep. n. 22104/6458, trascritto in data 17/11/2010 ai nn. 140021/82834

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,57

Confini:

Autorimessa:

Nord: corsello comune;

Est: altra proprietà;
Sud: altra proprietà;
Ovest: altra proprietà.

Note sulla conformità catastale: non è stata rilevata alcuna irregolarità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere alla periferia sud-est di Buccinasco, comune ubicato a sud-ovest di Milano, in adiacenza al comune di Assago.

Il quartiere è prevalentemente residenziale.

I servizi di primaria necessità sono collocati nei quartieri adiacenti.

Le zone limitrofe sono caratterizzate da aree verdi e agricole.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato.

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa (buono), servizi sanitari (ottimo), negozi di prima necessità (discreto), grande distribuzione (buono), verde (ottimo), scuole (buono), impianti sportivi (buono);

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole.

Importanti centri limitrofi: nulla in particolare

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio e Parco Sud

Attrazioni storiche: chiese e cascine in zona

Principali collegamenti pubblici: autobus n. 321 che collega con Milano Biscagnie MM1 e n. 352 che collega con Assago Forum MM2, entro 1 km in viale Lomellina.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A e B

sito in Buccinasco, via G. Rossa 14

Occupato da _____, con contratto di locazione, stipulato con _____, in data 01/01/2017 per l'importo annuale di euro 4.800,00, con rate mensili di euro 400,00, con adeguamento Istat nella misura del 75% a partire dal 01 dicembre 2018.

Registrato a Milano 5 il 26/01/2017 ai n. 835 serie 3T

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 31/12/2020.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, quindi risulta opponibile alla procedura.

Il valore stabilito per la locazione si trova al di sotto dei valori attuali di mercato (considerando la locazione dell'appartamento e del box).

Un canone di locazione più congruo sarebbe di circa € 470,00 mensili, per un totale di € 5.640 annui.

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 annotata a favore di _____ contro _____ ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 316.380,00; Importo capitale: € 158.190,00 ;
Registrato a Milano in data 08/11/2010 ai nn. 22105/6459; Trascritto a Milano 2 in data 17/11/2010 ai nn. 140022/33081

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ ;

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 153.306,13; Importo capitale: € 127.755,11;
Registrato a Monza in data 04/10/2013 ai nn. 13479; Trascritto a Milano 2 in data 05/11/2013 ai nn. 99166/17498

Costo indicativo per la cancellazione: € 700 cad.
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ ;

Derivante da: decreto ingiuntivo
Registrato a Milano in data 21/03/2017 ai nn. 13386; Trascritto a Milano 2 in data 07/04/2017 ai nn. 40784/26503;

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ ;

Derivante da: decreto ingiuntivo
Registrato a Milano in data 02/03/2018 ai nn.8243; Trascritto a Milano 2 in data 02/05/2018 ai nn. 55389/36945;

Costo indicativo per la cancellazione: € 400 ciascuno
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Sono state effettuate le Ispezioni Ipotecarie presso Agenzia del Territorio di via Manin a Milano (vedi allegati).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A e B

sito in Buccinasco (Mi), via G. Rossa 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 900,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 650,00 circa. (circa € 750,00 a debito per l'appartamento e circa € 100,00 a credito per il box).

Sono state altresì emesse due rate da € 384,00, di cui solo € 100,00 sono stati versati, ma si tratta di rate non ancora ufficialmente approvate in quanto contestuali al passaggio di consegne, e che verranno portate in approvazione all'assemblea che si terrà in gennaio.

-In riferimento alle unità oggetto di esecuzione e alla data del 30/04/2018; il recente cambio di amministratore ha permesso di disporre solamente di questi conteggi aggiornati.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: circa € 145,00

-In riferimento alle unità oggetto di esecuzione e alla data del 30/04/2018; il recente cambio di amministratore ha permesso di disporre solamente di questi conteggi aggiornati.

Millesimi di proprietà: 9,85 (appartamento) e 1,87 (box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

(1/1)

Proprietario ante ventennio al 28/06/1999.

In forza di atto di compravendita.

(Terreno)

Titolare/Proprietario:

(1/1)

dal 28/06/1999 al 05/07/2004.

In forza di atto di assegnazione a socio a rogito del notaio _____ di Milano,
in data 28/06/1999 rep. 72269; trascritto a Milano 2, in data 05/07/1999, ai nn. 65640/45009.

(Terreno)

Titolare/Proprietario:

(1/1)

dal 05/07/2004 al 07/10/2004.

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio _____ di Milano, in data 05/07/2004
rep. 9977/3839; trascritto a Milano 2, in data 08/07/2004, ai nn. 99533/50423.

(Terreno)

Titolare/Proprietario:

(1/1) (costruttore)

dal 07/10/2004 al 01/12/2008.

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio _____ di Milano, in data 07/10/2004
rep. 10707/4126; trascritto a Milano 2, in data 21/10/2004, ai nn. 150706/79406.

(Terreno)

Titolare/Proprietario:

(1/2)

(1/2)

dal 01/12/2008 al 08/11/2010.

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio _____ di Milano, in data 01/12/2008

rep. 25239/9082; trascritto a Milano 2, in data 09/12/2008, ai nn. 192740/126816.

Titolare/Proprietario:

(1/2 – piena proprietà; 1/2 – nuda proprietà)
(1/4 usufrutto vitalizio)
(1/4 usufrutto vitalizio)

dal 08/11/2010 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di scrittura privata, a rogito del notaio di Milano, in data 08/11/2010, rep. 22104/6458; trascritto a Milano 1, in data 17/11/2010, ai nn. 140021/82834.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in **via G. Rossa 14 a Buccinasco (Mi):**

Numero pratica: 54/2005 e successive modifiche (24/2007 del 20/02/2007 e 26/2008 del 29/02/2008)

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso abitativo con autorimesse interrato + recupero abitativo sottotetti + varianti in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/05/2005 al n. di prot. 8474

Abitabilità/agibilità in data: 09/06/2009

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: nulla da segnalare

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	ambito residenziale consolidato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. 27 NTA PdR
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento posto al piano primo fuori terra e composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e loggia; il vano cantina di pertinenza è ubicato al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di (residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – usufrutto vitalizio

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

1/4 di (residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – usufrutto vitalizio

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

1/2 di (residente in: VIA G. ROSSA 14/C - BUCCINASCO - MI) – piena

proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: nubile all'atto della compravendita

1/2 di (residente in: VIA G. ROSSA 14/C - BUCCINASCO - MI) – nuda

proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: nubile all'atto della compravendita

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si trova in condizioni ottime, pari al nuovo.

E' dotato di tutti i comfort: riscaldamento autonomo, aria condizionata, zanzariere, tende da sole.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **anta doppia a battente**

materiale: **ferro**

apertura: **elettrica**

condizioni: **buone**

- Note: In riferimento all'accesso carrabile.

Cancello tipologia: **anta doppia a battente**

materiale: **ferro**

apertura: **elettrica**

condizioni: **buone**

- Note: In riferimento all'accesso pedonale.

Infissi esterni tipologia: **anta singola e ante doppie a battente**

materiale: **legno** con vetrocamera doppia

protezione: **tapparelle**

materiale protezione: **pvc**

condizioni: **ottime**

-Note: i serramenti sul loggiato sono dotati di inferiate apribili in ferro. I serramenti sono dotati di zanzariere.

Infissi interni

tipologia: **a battente e scorrevoli a scomparsa**

materiale: **legno**

condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle in gres**

condizioni: **ottime**

- Note: In riferimento alla loggia

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres**

condizioni: **ottime**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **ottime**

- Note: In riferimento al bagno

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **ottime**

- Note: In riferimento alla cantina

Plafoni

materiale: **stabilitura**

condizioni: **ottime**

Plafoni

materiale: **controsoffitto**

condizioni: **buone**

- Note: In riferimento alla cantina

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **porta blindata rivestita in legno**

condizioni: **ottime**

- Note: In riferimento alla porta di accesso all'alloggio.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **alluminio**

condizioni: **ottime**

- Note: In riferimento alla cantina.

Rivestimento

ubicazione: **bagno e angolo cottura**

materiale: **piastrelle in ceramica**

condizioni: **ottime**

Rivestimento

ubicazione: **in tutti gli altri locali**

materiale: **intonaco civile**

condizioni: **ottime**

Rivestimento

ubicazione: **cantina**

materiale: **al rustico**

condizioni: **buone**

Parapetti e soglie

materiale: **granito**

condizioni: **ottime**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune**

condizioni: **ottime**

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **video**

condizioni: **funzionante**

conformità: **non esibita**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **presumibilmente rispettoso delle vigenti normative**

conformità: **non esibita**

Termico

tipologia: **autonomo alimentato a metano**

diffusori: **radiatori in ghisa**

condizioni: **ottime**

conformità: **non esibita**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	risalente alla costruzione
Impianto a norma	Presumibilmente sì, da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non esibita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo alimentato a metano
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	risalente alla costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	Non esibita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a split
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta (presumibilmente risalente alla costruzione)
Esiste la dichiarazione di conformità	Non esibita

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI CPI in fase di rinnovo
-----------------------------	------------------------------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	secondo le normative vigenti
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 19.12.2017:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

In data 19.11.2018 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare che l'immobile si trovasse ancora nelle medesime condizioni rilevate alla data del precedente sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	53,81	1,00	53,81
loggia	sup lorda di pavimento	16,66	0,35	5,83
cantina	sup lorda di pavimento	3,75	0,33	1,24
		74,22		60,88

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Buccinasco - Periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.850

Valore di mercato max (€/mq): 2.300

Plafoni e rivestimento
condizioni: **normali**
materiale: **al rustico**
condizioni: **normali**

Infissi esterni
tipologia: **basculante**
materiale: **alluminio**
apertura: **manuale**
condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **presumibilmente a norma**
conformità: **non esibita**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	risalente alla costruzione
Impianto a norma	Presumibilmente sì, da verificare.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non esibita

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 19.12.2017:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	12,63	1	12,63
		12,63		12,63

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Buccinasco - Periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (1 – 2018) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano riferendosi ai prezzi di immobili oggetto di compravendita con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Buccinasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del mercato Immobiliare:

valore min. 1.850 Euro/mq e valore max. 2.300 Euro/mq (abitazione);

valore min. 950 Euro/mq e valore max. 1.300 Euro/mq (box);

Agenzie immobiliari:

valore min. 2.420 Euro/mq e valore max. 2.880 Euro/mq, in ottimo stato di conservazione (abitazione);

valore min. 1.250 Euro/mq e valore max. 1.670 Euro/mq (box);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.426 Euro/mq;

valore min. 2.035 Euro/mq e valore max. 2.530 Euro/mq, in ottimo stato di conservazione (abitazione);

Borsino Immobiliare:

valore min. 2.042 Euro/mq e valore max. 2.224 Euro/mq, in ottimo stato di conservazione (abitazione);

valore min. 908 Euro/mq e valore max. 1.180 Euro/mq (box);

Altre fonti di informazione:

Aste giudiziarie nel comune di Buccinasco per immobili simili:

valore medio 2.800 Euro/mq (abitazione);

valore min. 1.400 Euro/mq e valore max. 2.200 Euro/mq (box);

Fiaip:

valore min. 2.400 Euro/mq e valore max. 3.100 Euro/mq (abitazione);

valore medio. 20.000 Euro (box);

8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale, si ritiene congruo un valore di € 2.250,00 al mq per l'appartamento e un valore di € 15.000,00 a corpo per il box.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	60,88	€ 2.250,00	€ 136.980,00
box	a corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.980,00
Valore corpo			€ 151.980,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.980,00
Valore complessivo diritto e quota arrotondato			€ 152.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A e B			€ 152.000,00	€ 152.000,00

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%) € 7.600,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto :**Corpo A**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 142.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (abbattimento del 30%):

€ 100.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 142.000,00

Poiché esiste un contratto di locazione opponibile alla procedura,

il valore a base d'asta per il Lotto suggerito è di € 100.000,00.

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 12 dicembre 2018