



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. 1889/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

LAURA VENTURINI

VNTRLA67A62E514N

con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi n. 4 telefono: 0331/5345094

imm.venturini@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locali di abitazione a NERVIANO (Mi) Via Garibaldi n. 13 della superficie commerciale di 114,63,00 mq**, posti al piano primo, vani di sottotetto, terrazzo, ripostiglio e area pertinenziale.

L'immobile è inserito in un'area cortilizia posta nella via principale della frazione di Sant'Ilario, piccolo paese con caratteristiche ancora rurali posizionato lungo la strada Statale del Sempione

L'unità è costituita da soggiorno, cucina abitabile e bagno al piano primo, locali sgombero al piano sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene dal ballatoio comune ed è in buone condizioni; mentre l'accesso al piano sottotetto avviene attraverso una scala in c.a. rivestita in legno.

Il portoncino dell'unità, in legno con serratura di sicurezza è in buone condizioni, le porte interne, in legno tamburato con specchiature vetrate, sono in buono stato conservativo,

I pavimenti sono in ceramica posate diagonalmente e sono in buone condizioni, il bagno e le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle sino ad un' altezza di circa 210 cm, di colore bianco.

I serramenti esterni, di recente fattura, sono in legno con vetrocamera e gli scuri esterni sono costituiti da tapparella in pvc.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo, con caldaia murale e corpi scaldanti costituiti da termosifoni. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, e le rubinetterie sono costituite da miscelatori.

Oggetto della vendita è altresì un locale ripostiglio collocato al piano terra e da una area di proprietà esclusiva posta nell'area cortilizia.

1 foglio 3 particella 52 sub. 735 (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 169,91, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n.13: piano 1-2, **intestato per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni a [REDACTED] nata a [REDACTED]**

(Variazione del 09/11/2015 – inserimento dati in superficie; variazione nel classamento del 14/03/2006 protocollo n.MI0164621 (n.16321.1/2006); variazione del 22/4/2005 n.71214.1/2005 prot.MI0337066 per migliore identificazione grafica; sub.735 deriva dal sub.706 (variazione 13/06/1997 n.363336.1/1997 per divisione e fusione) che a sua volta dal sub.47 costituzione del 06/06/1991).

2 foglio 3 particella 52 sub. 739 (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita Euro 88,83, indirizzo catastale: Via Giuseppe

Garibaldi n.13: piano 1-2, **intestato per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni a** [REDACTED]

(Variazione nel classamento del 22/4/2006 n.27090.1/2006 protocollo n.MI0261623 in atti dal 14/03/2006 variazione di classamento (n.16321.1/2006). Il sub.739 deriva dal sub.737 (variazione del 22/4/2005 n.71198.1/2005 Prot.MI0336898 per ampliamento e diversa distribuzione interne) che a sua volta deriva dal protocollo n.6874 del 1979.)

3 Quota indivisa di 1/2

foglio 3 particella 52 sub. 745 (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, superficie catastale totale mq 3 mq, rendita Euro 3,41, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n.13, **intestato per la quota di proprietà 4/8 in regime di separazione dei beni a** [REDACTED]

(Altri intestatari: [REDACTED] per la quota di 1/8 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] per la quota di 2/8 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per la quota di 1/8 in regime di comunione dei beni).

(Variazione di classamento 23/10/2006 n.68980.1/2006 prot.MI0635512).

Il sub deriva dal sub.734 divisione del 1/6/2006 n.36831.1/2006 prot. MI0356532, variazione di classamento del 29/3/2006 n.20727.1/2006 prot. MI0205688-unità afferenti edificate su aree di corte del 29/3/2005 n.2308.1/2005 prot.MI0274762. Si precisa che il mappale 52/745 del foglio 3 è stato edificato su area comune ai subalterni 52/735 e 52/739 del foglio 3 e che quindi la provenienza è la medesima nel ventennio.

Coerenze a contorno:

- dei locali al piano primo in corpo e dei vani di sottotetto sempre in corpo: altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 49, via Garibaldi, altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 52 sub. 731, cortile mappale 50.
- della porzione di area pertinenziale: altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 49, cortile mappale 50, altra unità immobiliare a parte del mappale 52.
- del ripostiglio venduto per quota di metà: altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 52 sub.46, cortile mappale 50.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **m² 114,63**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€137.556,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€123.000,00**

Data della valutazione: 30/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal signor [REDACTED], il quale come da comunicazione in data 29/04/2019 del Custode avv. Valentina Roberto sta versando regolarmente un importo a titolo d'indennizzo.

Esperate le opportune ricerche, l'Ufficio delle Agenzie delle Entrate comunicava (Prot. n. 2018/281597 del 12 dicembre 2018) che in "...Anagrafe Tributaria l'unico contratto di locazione in cui la Sig.ra PUGLIESE CARMEN risulta in qualità di dante causa è il seguente: anno 2011 serie 3 n. 4204 registrato presso l'Ufficio di Rho e terminato il 13/11/2015." (allegato)

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:

iscrizione IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto Notaio Rossi Franco di Parabiago rep.59565/7221 del 12/10/2006 – iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24/10/2006 ai nn.162009/39999 per un totale di € 300.000,00 durata 30 anni a favore Sanpaolo Imi S.p.a. con sede a Torino C.F. 06210280019 e contro [REDACTED] per quota 1/1 sui mappali 52 sub.735 e sub.739 del foglio 3 – e quali debitori non datori di ipoteca i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Busto Arsizio C.F. 81010050128 Rep. 1184 del 21/12/2012 iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 22/5/2013 ai nn.46941/7937, per un totale di € 10.551,76 a favore Agenzie Riunite S.r.l. con sede in Cassano Magnago C.F. 03163080124 e contro [REDACTED] per quota 1/1 sui mappali 52 sub.735 e sub.739 foglio 3 e quota 1/2 sul mappale 52 sub.745 foglio 3 del Comune di Nerviano.

iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Brescia C.F. 80052730175 - Rep. 16273 del 25/7/2014 iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 22/10/2014 ai nn.93275/16218, per un totale di € 35.000,00 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] per quota 1/1 sui mappali 52 sub.735 e sub.739 foglio 3 e quota

1/2 sul mappale 52 sub.745 foglio 3 del Comune di Nerviano (in separazione dei beni).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobili Ufficiali Giudiziari di Milano F.C.: 80188650156 Rep. 34716 del 22/7/2015 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 25/9/2015 ai nn.93483/60946 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] per quota 1/1 sui mappali 52 sub.735 e sub.739 del foglio 3 e quota 4/8 sul mappale. 52 sub.745 foglio 3 del comune di Nerviano (in separazione dei beni).

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Quota preventivo annua: /
Spese straordinarie di gestione: /
Spese dovute per anno in corso e anno precedente: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. PROPRIETARIO NEL VENTENNIO:

- Compravendita atto Notaio Rossi Franco di Parabiago Rep.59564/7220 del 12/10/2006 trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24/10/2006 si nn.162008/84572 con la cui [REDACTED] acquistava in separazione dei beni da

[REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/1 dei mapp.52 sub.745 foglio3.

- Compravendita (per quanto riguarda il mapp.52 sub.735) atto Notaio [REDACTED] rep.44777 del 1/10/1985 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/10/1985 si nn.52860/39719 con cui [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano in comunione per quote uguali, da [REDACTED] mapp.52 sub.47 foglio 3 ora mapp.52 sub735.

- Compravendita (per quanto riguarda il mapp.52 sub.739) atto Notaio Carugati Salvatore rep.15549 del 10/4/1979 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/5/1979 si nn.27301/22592 con cui [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano in comunione, da [REDACTED] quale proprietaria e [REDACTED] mapp.52 sub.47 f usufruttuaria generale, protocollo 6874 del 13/2/1979 facente parte del fabbricato promiscuo distinto con mapp.52 del foglio 3.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

EDIFICIO ante 1967

- Ristrutturazione locali esistenti e formazione di sottotetto agibile CE 8/90 del 13/12/1990
- Concessione in Sanatoria n.348 del 10/03/1997 (frazionamento con formazione di due unità immobiliari).
- Permesso in Sanatoria n.130/07 del 20/6/2011 relativo all'immobile confinante sub.731

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile non risulta conforme.

Come riportato nell'atto di compravendita Notaio Rossi Franco di Parabiago Rep.59564/7220 del 12/10/2006 trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24/10/2006 si nn.162008/84572 in PATTI SPECIALI *“Sulla scala di accesso e sul corridoio di disimpegno all'ingresso nei locali al piano primo a parte del mappale 52 sub.735 viene costituita servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare distinta col mappale 52 sub.731.La parte Acquirente, entro e non oltre il giorno 31 marzo 2007, si impegna a presentare al Comune di Nerviano una denuncia di inizio attività che sarà predisposta da tecnico che sarà designato dalla Parte Acquirente a cura e spese di questa ultima, riguardante le opere sotto descritte, il cui costo di realizzazione sarà totalmente a carico della Parte Acquirente stessa: creazione di nuovo disimpegno di ingresso al piano primo installazione, se tecnicamente possibile e consentito di un misuratore parziale dei consumi di acqua potabile apertura di una porta di comunicazione fra i locali al piano sottotetto.”*

Gli impegni assunti dalla parta Acquirente non sono stati assolti (la denuncia di inizio attività non è presente presso gli Uffici del Comune di Nerviano).

Inoltre si fa presente che nello sgombero (sub.735) sono presenti tre locali (due camera da letto e bagno), sentiti gli Uffici comunali, non è possibile presentare sanatoria.

Si consiglia quindi al piano primo di ricavare nella zona soggiorno una camera da letto.
Costi di regolarizzazione:

1 demolizione opere abusive piano sottotetto:	€ 3.000,00
2 costi tecnici e di sanatoria:	€ 3.600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile **non risulta conforme con** l'elaborato planimetrico

1 elaborato catastale comprensivo di diritti catastali	€ 1.100,00
--	------------

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NERVIANO VIA GARIBALDI N.13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Locali di abitazione a NERVIANO (Mi) Via Garibaldi n. 13 della superficie commerciale di 114,63,00 mq, posti al piano primo, vani di sottotetto, terrazzo, ripostiglio e area pertinenziale.

L'immobile è inserito in un'area cortilizia posta nella via principale della frazione di Sant'Ilario, piccolo paese con caratteristiche ancora rurali posizionato lungo la strada Statale del Sempione

L'unità è costituita da soggiorno, cucina abitabile e bagno al piano primo, locali sgombero al piano sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene dal ballatoio comune ed è in buone condizioni; mentre l'accesso al piano sottotetto avviene attraverso una scala in c.a. rivestita in legno.

Il portoncino dell'unità, in legno con serratura di sicurezza è in buone condizioni, le porte interne, in legno tamburato con specchiature vetrate, sono in buono stato conservativo,

I pavimenti sono in ceramica posate diagonalmente e sono in buone condizioni, il bagno e le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle sino ad un' altezza di circa 210 cm, di colore bianco.

I serramenti esterni, di recente fattura, sono in legno con vetrocamera e gli scuri esterni sono costituiti da tapparella in pvc.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo, con caldaia murale e corpi scaldanti costituiti da termosifoni. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, e le rubinetterie sono costituite da miscelatori.

Oggetto della vendita è altresì un locale ripostiglio collocato al piano terra e da una area di proprietà esclusiva posta nell'area cortilizia.

1 foglio 3 particella 52 sub. 735 (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 169,91, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n.13: piano 1-2, **intestato per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni a** [REDACTED]

(Variazione del 09/11/2015 – inserimento dati in superficie; variazione nel classamento del 14/03/2006 protocollo n.MI0164621 (n.16321.1/2006); variazione del 22/4/2005 n.71214.1/2005 prot.MI0337066 per migliore identificazione grafica; sub.735 deriva dal sub.706 (variazione 13/06/1997 n.363336.1/1997 per divisione e fusione) che a sua volta dal sub.47 costituzione del 06/06/1991).

2 foglio 3 particella 52 sub. 739 (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita Euro 88,83, indirizzo catastale: Via Giuseppe

Garibaldi n.13: piano 1-2, **intestato per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni a** [REDACTED]
[REDACTED]

(Variazione nel classamento del 22/4/2006 n.27090.1/2006 protocollo n.MI0261623 in atti dal 14/03/2006 variazione di classamento (n.16321.1/2006). Il sub.739 deriva dal sub.737 (variazione del 22/4/2005 n.71198.1/2005 Prot.MI0336898 per ampliamento e diversa distribuzione interne) che a sua volta deriva dal protocollo n.6874 del 1979.)

3 Quota indivisa di 1/2

foglio 3 particella 52 sub. 745 (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, superficie catastale totale mq 3 mq, rendita Euro 3,41, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n.13, **intestato per la quota di proprietà 4/8 in regime di separazione dei beni a** [REDACTED]
[REDACTED]

(Altri intestatari: Amico Angelo MCANGL49T27L583U per la quota di 1/8 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] per la quota di 2/8 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per la quota di 1/8 in regime di comunione dei beni).

(Variazione di classamento 23/10/2006 n.68980.1/2006 prot.MI0635512).

Il sub deriva dal sub.734 divisione del 1/6/2006 n.36831.1/2006 prot. MI0356532, variazione di classamento del 29/3/2006 n.20727.1/2006 prot. MI0205688-unità afferenti edificate su aree di corte del 29/3/2005 n.2308.1/2005 prot.MI0274762. Si precisa che il mappale 52/745 del foglio 3 è stato edificato su area comune ai subalterni 52/735 e 52/739 del foglio 3 e che quindi la provenienza è la medesima nel ventennio.

Coerenze a contorno:

- dei locali al piano primo in corpo e dei vani di sottotetto sempre in corpo: altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 49, via Garibaldi, altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 52 sub. 731, cortile mappale 50.
- della porzione di area pertinenziale: altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 49, cortile mappale 50, altra unità immobiliare a parte del mappale 52.
- del ripostiglio venduto per quota di metà: altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 52 sub.46, cortile mappale 50.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Nerviano (Mi) frazione Sant'Ilario, situato a circa 12 chilometri da Milano; collegato al capoluogo di Provincia tramite strada Statale del Sempione e autostrada A8 Milano Laghi. La zona è completamente urbanizzata; L'immobile si trova in zona periferica in un contesto prettamente residenziale a bassa densità, circondato da ampie zone agricole.

SERVIZI

asilo nido: sufficiente
biblioteca: sufficiente
centri sportivi: sufficienti
centri commerciali: sufficienti
cinema: scarso
farmacia: sufficiente
municipio: sufficiente
negozi al dettaglio: scarso
ospedale: sufficiente
scuole sufficiente
spazi verdi attrezzati: sufficienti

COLLEGAMENTI

aeroporto: distante 30 km
autostrada: distante 6 km
tutobus: distante 2 km
tangenziale: distante 6 km
superstrada: distante 10 km
tram: distante 12 km
ferrovia: distante 5 km
metropolitana: distante 11 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: sufficiente
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: scarsa
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione: sufficiente
servizi: sufficiente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello ingresso: a battente realizzato in ferro con apertura manuale
condizioni sufficienti*
*infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno specchiature con doppio vetro
condizioni buone*
*infissi interni: ante a battente realizzati in legno tamburato condizioni buone con
specchiatura*
manto di copertura: non verificate
*pareti esterne: costruite in doppia fodera senza coibentazione finita ad intonaco condizioni
buone*
pavimentazione interna: ceramica condizioni buone

plafoni: realizzati in intonaco a civile condizioni buone
portone di ingresso: in legno con serratura di sicurezza condizioni buone
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC condizioni buone
rivestimento interno: posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle in ceramica
condizioni buone

Degli Impianti:

ascensore: no

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

conformità: /

gas: tubi a vista con alimentazione a rete pubblica

conformità: /

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

termico: autonomo

corpi radianti: termosifoni

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: /

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

scala esterna: realizzate in cemento armato

scala interna: realizzate in legno

solai: solaio misto gettato in opera

strutture verticali: /

travi: costruite in cemento armato

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

(L'unità ha un'altezza di 3,15 ml al piano primo e una altezza media di 2,10 al piano sottotetto e sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq 197,25. Le superfici sono state dedotte in parte in atto di sopralluogo in parte dedotte per via grafica, lo scrivente non può escludere vi possano essere lievi discordanze con le effettive superfici presenti in loco, tuttavia tali da non alterare significativamente il valore stimato.)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitazione P1 (sub.735-739)	77,00	x	100 %	=	77,00
Sgombero Piano sottotetto (sub.735)	59,00	x	30 %	=	17,70
Sgombero Piano sottotetto (sub.739)	24,00	x	50%	=	12,00
Ripostiglio (sub.745) (quota ½)	2,50 x 0.5	x	20%	=	0,25
Terrazzo	24,00	x	25%	=	6,00
Disimpegno con diritto di passo	3,00	x	50%	=	1,50
Area di proprietà esclusiva	9,00	x	2%	=	0,18
Totale:	197,25				114,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate 2 semestre 2018

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale

Borsinoimmobiliare.it (aprile 2019)

Seconda fascia: 1.180,00

Fascia media: 1.225,00

Prima fascia: 1.271,00

Note: abitazioni di tipo civile - stato conservativo buono

CALCOLO DEL VALORE DI
MERCATO:

Valore superficie principale: 114,63 x 1.200,00 = **137.556,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 137.556,00**

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 comproprietà 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 ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica e tenuto conto che state 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 cantine di cui è incerta l'attuale sussistenza e disponibilità non essendo stato possibile individuarne 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 Pavia, ufficio tecnico di Milano, 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 inoltre: motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it. www.borsinoimmobiliare.it.

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. acc.	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,63		137.556,00	137.556,00
				137.556,00 €	137.556,00 €

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'assenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: **€6.877,80**

Costo CILA SANATORIA (difformità piano primo e sottotetto) comprensivo di diritti catastali e sanzioni **€3.600,00**

Elaborato catastale comprensivo di diritti catastali **€ 1.100,00**

Demolizione opere abusive piano sottotetto e ripristino alla destinazione originaria **€ 3.000,00**

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: **€ 122.978,20**
arr. **€ 123.000,00**

Milano, data 30 aprile 2019

Il tecnico incaricato
arch. Laura Venturini

1. ALLEGATI

- 01) Documentazione fotografica;
- 02) Scheda catastale sub.735;
- 03) Scheda catastale sub.739;
- 04) Scheda catastale sub.745 ;
- 05) Visura catastale storica sub.735;
- 06) Visura catastale storica sub.739;
- 07) Visura catastale storica sub.745;
- 08) Compravendita atto Notaio Rossi Franco di Parabiago Rep.59564/7220 del 12/10/2006;
- 09) Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
- 10) Ispezione ipotecaria;
- 11) Documentazione pratica edilizia;
- 12) Attestati invio perizia;
- 13) Copia privacy