

Espropriazione immobiliare N. 1220/2018
Promossa da: CONDOMINIO RESIDENZA CAMPO, MILANO 3, BASIGLIO
Contro:
Creditore intervenuto: BPER Credit Management S.C.p.A.



CORTE D'APPELLO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1220/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IL CONDOMINIO RESIDENZA CAMPO, MILANO 3, BASIGLIO, (c.f. 95642190151) in persona dell'amministratore pro tempore, geom. Ferdinando Varacalli, con studio in Via Vincenzo Monti, 15, 20123 Milano, 0248015967, varacalli@studiovaracalli.it, rappresentato ed assistito dall'Avv. Antonio Magaletti, e l'Abogado Chiara A.M. Musolino, elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via B. Cellini 2/B, PEC antonio.magaletti@milano.pecavvocati.it; FAX 02.55.18.71.34, E-mail antonio@magaletti.it, tel 0284108522

DEBITORE:

CREDITORE INTERVENUTO:

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A., C.F. e P.IVA 03667810364, con sede in Modena, Via San Carlo, 16, in persona del Direttore Generale Giuseppe Sibilla, quale mandataria in nome e per conto di BPER Banca S.p.A. in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanna Caruso, pec. giovanna.caruso@milano.pecavvocati.it, presso il cui Studio di Milano, Via Manara, 5

GIUDICE:

Ill.ma dott.ssa SILVIA VAGHI

CUSTODE:

Notaio CHIARA CLERICI, con studio in Milano, via Pagano n. 65

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2019



TECNICO INCARICATO:

arch. LORIS GIACOMO PARINI, CF:PRNL5G67R15E514K con studio in Opera (MI) Via Sporting Mirasole N. 22, telefono:0240044758, fax:0240044758, email: parini.loris@gmail.com, pec parini.10322@oamilano.it, piva 12505300157

Tecnico incaricato: arch. LORIS GIACOMO PARINI

CORTE D'APPELLO - MILANO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1220/2018

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Il comprensorio di Milano 3 – Basiglio (MI) è una città-giardino immersa nel verde, in un ambiente che offre le migliori condizioni abitative: verde, sicurezza, comfort, attività commerciali, albergo, uffici pubblici, ecc, ed è nelle vicinanze della Città di Milano.

Sorge nel parco Agricolo Sud di Milano a pochi chilometri dalla tangenziale A50, su un'area di 155 ettari, l'85% dei quali è a verde e giochi, il 10% a abitazioni e il 5% da strade divise fra carrabili e pedonali

I residenti nel comprensorio sono circa 8.000.

E' presente la vigilanza 24H.

I beni oggetto del pignoramento sono:

a) **un appartamento** sito in Basiglio, via Guglielmo Marconi, Condominio Residenza Campo, piano 3° e relativa cantinola al PT, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 1, particella 170, sub 37, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita 724,33.

Per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

b) **un box auto pertinenziale** sito in Basiglio, via Guglielmo Marconi, Condominio Residenza Campo, piano T, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 1, particella 171, sub 30, categoria C/6, classe 8, vani 13 m2, rendita € 44,98.

Per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

E' inoltre compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali in ragione di 9,15/1000, da imputare per 8,38/1000 all'appartamento con cantinola e per 0,77/1000 al box per autorimessa.

*

Nel dettaglio:

a) **L'appartamento** oggetto della perizia, è posto in Comune di Basiglio, Comprensorio di Milano 3, Via Marconi, Residenza Campo, Fabbricato A, ad uso civile abitazione (convenzionalmente individuato con il n. 332) posto al piano terzo, costituito da tre locali e servizi, nonché cantinola al piano terreno contraddistinta con il n. 332.

L'appartamento è composto da: un ampio soggiorno, due camere, una cucina, un wc, due ampi terrazzi coperti, oltre a un vano di cantina posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di cm 270.

Identificazione catastale dell'appartamento: Catasto Fabbricati di Basiglio: foglio 1, particella 170, sub 37, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita 724,33

Confini dell'appartamento: cortile comune, giardino, appartamento n. 333, pianerottolo d'ingresso ed appartamento n. 331.

Confini della cantinola: corridoio d'ingresso, cantinola n. 322 ed hobby n. 312.

La cantinola posta al piano terra riporta il codice ecografico n. 332: altezza interna ml. 250; dimensione netta interna: ml. 1,31 x ml. 1,91;

* * *

b) **Il box auto** oggetto della perizia, è posto in Comune di Basiglio, Comprensorio di

Tecnico incaricato: arch. LORIS GIACOMO PARINI

Milano 3, Via Marconi, Residenza Campo, posto al piano seminterrato del fabbricato "E" contraddistinto con il n. 74.

Identificazione catastale del box auto: Catasto Fabbricati foglio 1, particella 171, sub 30, categoria C/6, classe 8, vani 13 m2, rendita € 44,98

Confini del box: cortile comune (area di manovra), autorimessa n. 73, terrapieno ed autorimessa n. 75.

Appartengono al bene la quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile.

E' inoltre compresa nella vendita una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni per 0,77/1000 al box per autorimessa, sui beni comuni tra tutti i condomini della "Residenza del Campo" indicati nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto l'Atto autenticato dal Notaio Guido Roveda in data 3 giugno 1982 al n. 41663 di repertorio, depositato in atti con verbale in pari data n. 41664/8998 di repertorio, trascritto a Milano 2 con nota 30 giugno 1982 n. 37834/30546.

Per quanto riguarda i beni comuni non tra tutti i condomini si fa riferimento a quanto previsto in detto regolamento.

Ai condomini della "Residenza del Campo" compete inoltre la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni comprensoriali secondo quanto previsto nel Regolamento comprensoriale che trovasi allegato sotto -D- all'atto autenticato dal Notaio Guido Roveda in data 25 marzo 1981 al n. 37754 di repertorio, trascritto a Milano 2 con nota 24 aprile 1981 n. 26322/20534.

Gli immobili condominiali sono identificati nel Catasto Terreni del Comune di Basiglio con i mappali 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 e 174 del foglio 1.

L'intero edificio sviluppa su 6 piani fuori terra.

L'immobile condominiale è stato costruito negli anni '80

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

2.1) Abitazione e cantinola

abitazione + cantinola: mqe (superficie commerciale) **97,01m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 204.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova - se considerato libero € 185.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova - se considerato occupato € 129.500,00

* * * *

2.2) Box auto ad uso parcheggio di una autovettura di medie dimensioni

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 26.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova - se considerato libero € 25.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova - se considerato occupato € 17.500,00

Tecnico incaricato: arch. LORIS GIACOMO PARINI

2.3) Descrizione del bene contenuta nell'atto di provenienza

Nell'atto di compravendita Repertorio n. 90196 Raccolta n. 22389 del 28/11/2005 si legge: *".. nel Condominio "12.5" facente parte del comprensorio di Milano 3, sito in Comune di Basiglio (MI), denominato "Residenza del Campo" e più precisamente nel fabbricato "A", proprietà dell'appartamento contraddistinto con il n. 332, posto al terzo piano, composto da tre locali, oltre ai servizi ed annessi una cantinola contraddistinta con il n. 332 al piano terreno, nonché al piano terra nel fabbricato "E" un box per autorimessa contraddistinto con il n. 74, il tutto così censito nel Catasto Fabbricati di Basiglio:*

appartamento e cantinola

- foglio 1, mappale 170 subalterno 37, Residenza Campo, piani T-3, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita catastale euro 724,33;

box

- foglio 1, mappale 171 subalterno 30, Residenza Campo, piano T, categoria C/6, classe 8, mq. 13, rendita catastale euro 44,98."

* * * *

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Risulta registrato un contratto di locazione all'Ufficio territoriale di MILANO5 - Codice Identificativo del contratto TNQ17T010132000HH

In data 10/10/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 17101011113157292 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da 04427850963 e trasmessa da NOCI R, & C. IMMOBILIARE S.R.L, al n. 010132-serie 3T

Identificativo assegnato dal richiedente: CAMP0332

Durata dal 01/10/2017 al 30/09/2021

Data di stipula 30/09/2017

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

Soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto:

(A) locatore/ (B) conduttore

Dati degli Immobili:

- N. progr. 001 Categoria cat. A2 Ubicato nel comune di Basiglio, Via Marconi Residenza Campo 332

- N. progr. 002 categoria cat. C6, Ubicato nel comune di Basiglio, Via Marconi Residenza Campo Box 74

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01 Ottobre 2017 al 30 settembre 2021 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art 3, comma 1, della legge n. 431

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 9.600,00 (euro novemilaseicento/00) oltre a € 3.000,00 (euro tremila/00) annui per rimborso spese condominiali, salvo

Tecnico incaricato: arch. LORIS GIACOMO PARINI

conguaglio a fine anno, e così per un totale di Euro 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00)

* * * *

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli a carico della

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 21 giugno 2018 ai nn. 81503/53932
Descrizione del bene contenuta nell'Atto di pignoramento: "1) *la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile sito Basiglio, Via Guglielmo Marconi, Condominio Residenza Campo, meglio contraddistinto al Foglio I, particella 170, sub. 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Piano T-3*
2) *la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile sito in Basiglio, Via Guglielmo Marconi, Condominio Residenza Campo, meglio contraddistinto al Foglio I, particella 171, sub. 30, Categoria C/6, classe 8. Consistenza vani 13 m2 , Piano T*"
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 2 dicembre 2005 ai nn. 180940/48976, in favore del Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. a r.l., a garanzia di un debito di originari Euro 190.000 in linea capitale, derivante dal contratto di mutuo ricevuto dal notaio Guido Roveda di Milano il 28 novembre 2005, rep. n. 90.197/22.390;
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 2 marzo 2000 ai nn. 19209/5408, in favore della **Cassa di Risparmio di Torino S.p.A.**, a garanzia di un debito di originari Lire 220.000.000 in linea capitale, derivante dal contratto di mutuo ricevuto dal notaio Giancarlo Orrù di Rozzano il 28 febbraio 2000, rep. n. 47.144.
L'ipoteca risulta iscritta contro

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 2 marzo 2000 ai nn. 19209/5408, in favore della Cassa di Risparmio di Torino S.p.A., a garanzia di un debito di originari Lire 220.000.000 in linea capitale, derivante dal contratto di mutuo ricevuto dal notaio Giancarlo Orrù di Rozzano il 28 febbraio 2000, rep. n. 47.144. (Salvo eventuale provvedimento di cancellazione).
L'ipoteca risulta iscritta contro :

Nell'atto di compravendita Repertorio n. 90196 Raccolta n. 22389 del 28/11/2005 si legge: "... *Garantisce inoltre la parte venditrice che le porzioni immobiliari in oggetto sono libere da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, fatta eccezione per gli oneri e le servitù gravanti sull'intero fondo, con particolare riferimento alla preesistente destinazione agricola, nonché per gli oneri e le servitù di cui al regolamento condominiale ed al regolamento comprensoriale sopracitati e quanto altro contenuto nel presente atto, nonché per l'ipoteca volontaria iscritta a Milano 2*

con nota 2 marzo 2000 n. 19209/5408, per complessive lire 440.000.000=, a favore della "Banca Cassa di Risparmio di Torino S.p.A.", con sede in Torino. Il debito sottostante la predetta formalità sarà estinto con parte del prezzo di cui sopra e la successiva pratica per la relativa cancellazione verrà portata a termine a totali cura e spese

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
documenti non rinvenuti.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nell'atto di compravendita Repertorio n. 90196 Raccolta n. 22389 del 28/11/2005 si legge: *"..la parte venditrice dichiara che gli impianti (elettrico - idraulico - gas e relativo aeratore in cucina) sono funzionanti e gli impianti del gas e della luce certificati a norma."*
La parte acquirente prende atto che la _____, con sede in Milano (proprietaria del terreno al momento della costruzione), si era riservata tutti i diritti d'acqua spettanti all'intero fondo, restando pertanto correlativamente a suo carico tutti gli oneri afferenti alla manutenzione delle opere per l'adduzione di dette acque.

2.) In base alle norme attualmente vigenti non è possibile alcun soprizzo dei fabbricati del condominio di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto; in ogni caso è stato convenuto, nell'interesse dei singoli condomini e delle società danti causa della parte venditrice, che i suddetti fabbricati non potranno mai essere soprizzati."

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: vedasi il paragrafo 4.1;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: vedasi paragrafo 4)

4.2.3. Altre trascrizioni: vedasi paragrafo 4

* * * *

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In data 01 ottobre 2018 lo scrivente perito chiedeva all'amministratore del condominio geom. Ferdinando Varacalli (vedi doc. 500):

"• il prospetto relativo alle tabelle millesimali di proprietà e di gestione, relativi alle unità immobiliare in oggetto;

• copia del Regolamento Contrattuale;

• copia di eventuale documentazione relativa agli Atti di Fabbrica del Condominio e della dichiarazione di Agibilità dello stesso;

• copia di eventuale documentazione attestante la data di inizio della costruzione del condominio;

• copia di eventuale documentazione attestante l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene, specificando l'eventuale esistenza di procedure giuridiche gravanti sul Condominio (decreti ingiuntivi, pignoramenti, ecc), producendo eventuale copia della relativa

Tecnico incaricato: arch. LORIS GIACOMO PARINI

documentazione;

• eventuale documentazione relativa a spese di manutenzione straordinaria approvate dall'Assemblea

Condominiale da realizzarsi e/o in fase di realizzazione;

• documentazione aggiornata relativa alle spese condominiali:

• l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

• l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente

AGGIORNATE ALLA DATA ODIERNA;

• APE

• ogni altro elemento utile ai fini della presente procedura"

La predetta istanza non ha avuto riscontro dall'Amministratore.

Ricevevo dall'egr. Antonio Magaletti in data 1 Ottobre 2018 (doc. 501)

"... saldo conguaglio 2015/2016 per € 5.255,76;

1° rata 2016/2017, per € 680,00

2° rata 2016/2017, per € 765,43;

3° rata 2016/2017, per € 765,43;

4° rata 2016/2017, per € 765,43;

1° rata 2017/2018, per € 655,00

totale € 8.887,05"

Ai fini della presente procedura, ho considerato l'importo come datato alla prima rata 2017/2018, salvo ulteriori rate scadute di cui non se ne

ha conoscenza:

€ 8.887,05

* * * *

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) Elenco sintetico dei passaggi di proprietà:

A tutto il 21 giugno 2018 (data di trascrizione del pignoramento) gli immobili risultavano di proprietà della società _____, per averlo acquistato _____, in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Guido Roveda di Milano il 28 novembre 2005, rep. n. 90.196/22.389, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 2 dicembre 2005 ai nn. 180939/91723.

Per quanto attiene l'appartamento e la cantina, i beni erano pervenuti _____ per averli acquistati _____

forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Giancarlo Orrù di Rozzano il 28 febbraio 2000, rep. n. 47.143/3.602, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 2 marzo 2000 ai nn. 19208/12969.

Gli stessi beni erano stati acquistati _____, forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Pasquale Matarrese di Milano il 27 novembre 1986, rep. n. 33.291, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18 dicembre 1986 ai nn. 83938/60452.

Per quanto attiene il box: il bene era pervenuto _____

averlo acquistato _____ in forza di atto di compravendita ricevuto dal _____

Tecnico incaricato: arch. LORIS GIACOMO PARINI

notaio Guido Roveda di Milano il 10 aprile 2000, rep. n. 84.546/19.555, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 14 aprile 2000 ai nn. 35696/24243.

Tale bene era pervenuto :

in forza di atto di fusione ricevuto dal notaio Arrigo Roveda di Milano il 21 dicembre 1999, rep. n. 19.122/3.965, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19 gennaio 2000 ai nn. 4266/3066.

Infine l'immobile era divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Guido Roveda di Milano il 31 dicembre 1997, rep. n. 82.696/18.438, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26 gennaio 1998 ai nn. 5140/3969.

6.2. ATTUALE PROPRIETARIO:

A tutto il 21 giugno 2018 (data di trascrizione del pignoramento) gli immobili risultavano di proprietà

* * * *

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

7.1) L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare è stato realizzato successivamente al 1.09.1967 con i seguenti provvedimenti edilizi: Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Basiglio in data 22 ottobre 1980 n.ri 16 e 22, successive varianti 12 febbraio 1981 n.ri 55 e 56, 21 aprile 1982 n. 13, 3 giugno 1982 n. 25, ulteriore autorizzazione 19 aprile 1984 n. 12/84 (quest'ultima relativa ai soli appartamenti n.ri 561 e 562) ed è stato dichiarato abitabile in base a concessioni rilasciate sempre dal Comune di Basiglio in data 22 maggio 1982, 29 luglio 1982 e 24 luglio 1984 (quest'ultima relativa solo alla predetta autorizzazione 19 aprile 1984).

7.2. Abitabilità (oggi agibilità)

Certificato di Abitabilità del 22.05.1982

* * * *

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

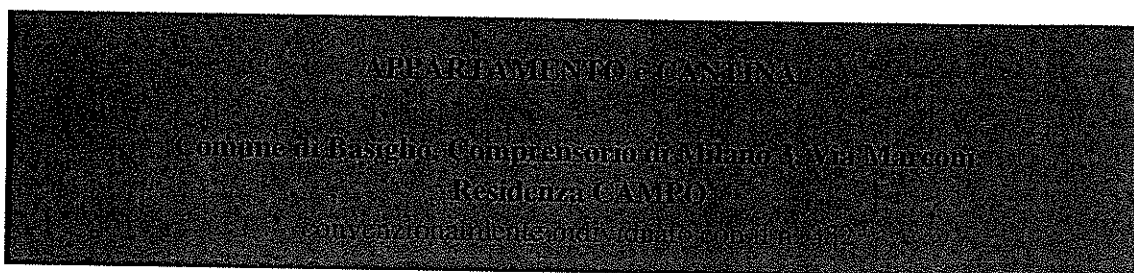
Non si rilevano sostanziali difformità tra lo stato assentito e lo stato attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non si rilevano sostanziali difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: non si rilevano difformità

* * * *



A) L'Abitazione

L'appartamento è posto in Comune di Basiglio, Comprensorio di Milano 3, Via Marconi, Residenza Campo, Fabbricato A, ad uso civile abitazione (convenzionalmente individuato con il n. 332) posto al piano terzo, costituito da tre locali e servizi, nonché cantinola al piano terreno contraddistinta con il n. 332.

Criteri di valutazione

La determinazione del valore del bene, è stata effettuata con procedimento analitico.

I fattori che hanno determinato la stima sono: la superficie, l'estetica, le rifiniture generali dell'immobile, lo stato di conservazione, la salubrità del luogo, lo stato degli impianti e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, sia quelle che incidono positivamente, che negativamente.

Il mercato immobiliare consente la valutazione del bene oggetto della perizia, utilizzando quale parametro la media delle compravendite di beni simili.

Assunte le informazioni sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto che l'abitazione è in **NORMALE** stato di conservazione,

eseguito altresì l'esame comparativo con unità immobiliari simili a quella oggetto di stima di recente compravendita,

espletata la verifica dei valori minimo e massimo indicati sul Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM,

espletata la verifica sulla Banca dati dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni immobiliari (OMI), prese in considerazione per individuare un valore presunto ed idoneo a condurre ad indicazioni di valori di larga massima,

ritengo che il più probabile valore di mercato al metro quadro commerciale (mqe) sia pari a Euro/mqe € **2.100,00**

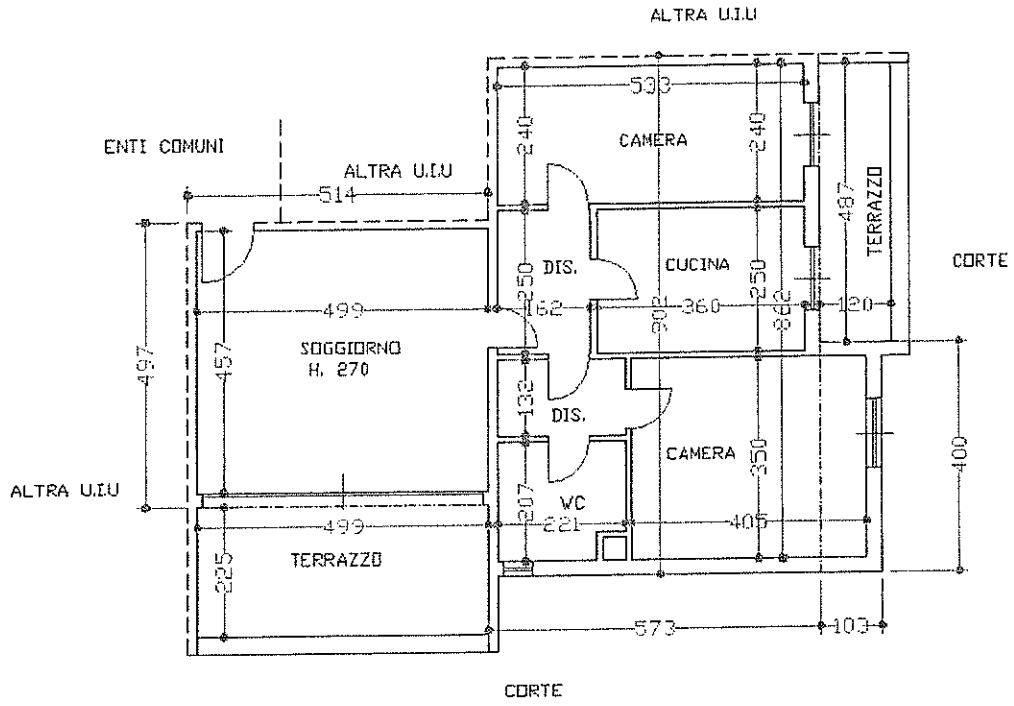
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni, e al 50% nel caso contrario.

Il terrazzo è stato calcolato al 30%

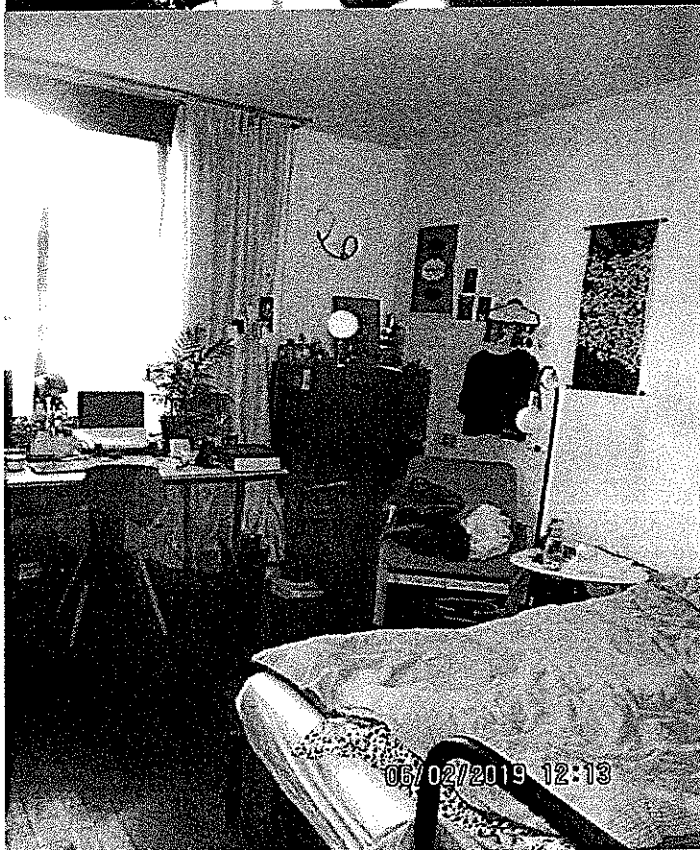
La cantina è stata calcolata al 25%

L'incidenza delle parti comuni sul valore del bene è complessivamente calcolata nella misura del 5%.

Abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;







B) Il box auto

Dimensioni nette interne: 5,24x2,59

Altezza ml. 2.10

Adatto per il parcheggio di una autovettura di medie dimensioni

Criteri di valutazione

La determinazione del valore del bene, è stata effettuata con procedimento a corpo. I fattori che hanno determinato la stima sono: la superficie, l'estetica, le rifiniture generali dell'immobile, lo stato di conservazione, la salubrità del luogo, lo stato degli impianti e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, sia quelle che incidono positivamente, che negativamente.

Il mercato immobiliare consente la valutazione del bene oggetto della perizia, utilizzando quale parametro la media delle compravendite di beni simili.

Assunte le informazioni sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto che il box è in **NORMALE** stato di conservazione,

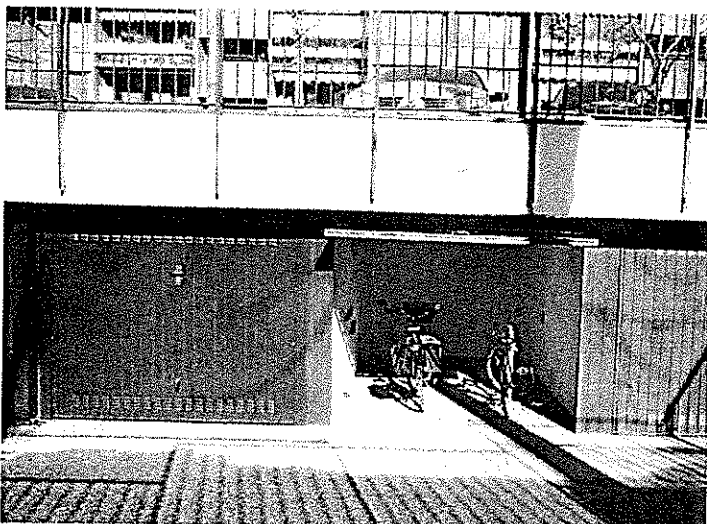
eseguito altresì l'esame comparativo con unità immobiliari simili a quella oggetto di stima di recente compravendita,

espletata la verifica dei valori minimo e massimo indicati sul Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM,

espletata la verifica sulla Banca dati dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni immobiliari (OMI), prese in considerazione per individuare un valore presunto ed idoneo a condurre ad indicazioni di valori di larga massima,

ritengo che il più probabile valore di mercato **a corpo** sia pari a Euro **25.000,00**

Abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: centrale con buona disponibilità di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, stazione carabinieri, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, Ospedale, spazi verdi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Autostrade A7 e A50 (10 km) ; Aeroporto Malpensa (km 65); Aeroporto Linate (Km. 302) ; Stazione Ferrovie FS Milano Rogoredo (20 Km) Stazione MM Rogoredo (km. 20) MM Assago / Abbiategrasso (Km 8/10);

COLLEGAMENTI	
autobus distante nelle vicinanze	☆☆☆☆
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano	☆☆☆☆
esposizione	☆☆☆☆
luminosità	☆☆☆☆
panoramicità	☆☆☆☆
impianti tecnici	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale	☆☆☆☆
servizi	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'APPARTAMENTO:

- le finiture sono di epoca coeva alla realizzazione del fabbricato;
- impianto di riscaldamento è centralizzato
- serramenti esterni in metallo
- pavimenti di soggiorno e camera in legno
- pavimento del bagno in ceramica
- rivestimento del bagno in ceramica
- intonaci interni al civile
- porte interne in legno

Complessivamente: lo stato di conservazione è **Normale**.

VALUTAZIONE:

A) APPARTAMENTO

Procedimento di stima: *parametrico*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà - libero): € 204.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche geometriche del bene, ritengo che **non** sia comodamente divisibile in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali: 0,00

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: - € 10.200,00

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 alla prima rata 17/18 (non sono note le rate successive) (K) - € 8.887,05

Arrotondamento: € 87,05

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **libero**: € 185.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **occupato**: € 129.500,00

B) BOX AUTO

Procedimento di stima: a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà - libero): € 26.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche geometriche del bene, ritengo che **non** sia comodamente divisibile in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali: 0,00

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: -€ 1.300,00

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 al 31/05/2018: comprese nella voce (K) di cui sopra

Arrotondamento: € 300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - **libero**: € 25.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - **occupato**: € 17.500,00

* * * *

data 10/04/2019
arch. LORIS GIACOMO PARINI



Tecnico incaricato: arch. LORIS GIACOMO PARINI