



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Caterina TRENTINI

CUSTODE:

avv. Laura SCARRONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 - fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a LIMBIATE VIA ARCANGELO CORELLI 4, quartiere Villaggio Sole, della superficie commerciale di **166,85** mq per la quota di **1/1** di nuda proprietà [REDACTED] con autorimessa a piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, rilasato e primo piano, ha un'altezza interna di 290 cm nei piani abitabili, 250 al piano interrato.

Identificazione catastale:

1 foglio 9 particella 213 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 371,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 65, piano: T-1-S1, intestato [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1; derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze in corpo unico con sub 2: limite territoriale del fg. 2 del Comune di Limbiate su due lati, strada d'accesso al mapp. 204 e villetta al mapp. 212

Salvo errori e come meglio in fatto.

1 foglio 9 particella 213 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 65, piano: S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1; derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in corpo unico con sub 2: limite territoriale del fg. 2 del Comune di Limbiate su due lati, strada d'accesso al mapp. 204 e villetta al mapp. 212

Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **166,85 m²**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€183.872,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€174.678,40**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED]
Fernando in qualità di usufruttuari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/12/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 12909 rep. di repertorio, iscritta il 14/01/2016 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2 ai nn. 2259/352, a favore di

promossa da: [REDACTED]

[REDACTED], derivante

da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 23.685,20.

Importo capitale: €22.185,20.

La formalità è riferita solamente a 1/1 della nuda proprietà relativamente all' immobile al sub 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/03/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 3526 rep. di repertorio, iscritta il 05/05/2016 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 49077/8727, a favore [REDACTED]

[REDACTED], derivante da sentenza di condanna.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: €60.000,00.

La formalità è riferita solamente a nuda proprietà dell' immobile al sub 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/12/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 49365 rep. di repertorio, trascritta il 01/02/2018 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 12773/8345, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

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:	€0,00
--	--------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
---	--------------

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

Ulteriori avvertenze:

il complesso immobiliare cui appartengono le unità pignorate non è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 04/05/2004), con atto stipulato il 04/05/2004 a firma di Giordano Maria notaio in Limbiate ai nn. 95714/3578 di repertorio, trascritto il 12/05/2004 a Conservatoria dei Pubblici registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 66437/33336

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda propriteà, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 04/05/2004), con atto stipulato il 04/05/2004 a firma di Giordano Maria notaio in Limbiate ai nn. 95714/3578 di repertorio, trascritto il 12/05/2004 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 66437/33336

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/1988 fino al 04/05/2004), con atto stipulato il 01/07/1988 a firma di Antonio farinero notaio in Saronno (VA) ai nn. 31894 rep. di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Conservatoria dei Pubblici registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 58052/41986

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **104/1985** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione fabbricati, rilasciata il 30/07/1985 con il n. 783 prot. Di protocollo.
Successive varianti n. 296/85 del 04/10/1985 prot. n. 12828 e n. 68/87 del 04/05/1987 prot. n. 1221

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una tramezza divisoria all'interno dell'autorimessa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 costi tecnici ed oneri di sanatoria: € 2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a sub 2

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria non riporta la tramezza presente entro l' autorimessa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per modifiche interna

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

Costi di regolarizzazione:

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

Questa situazione è riferita solamente a sub 2

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L' indirizzo catastale (Via Verdi n. 65) non è stato ancora aggiornato con la nuova denominazione della via (Via Corelli n. 4)

BENI IN LIMBIATE VIA ARCANGELO CORELLI 4, QUARTIERE VILLAGGIO SOLE

VILLETTA A SCHIERA LATERALE
DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a LIMBIATE VIA ARCANGELO CORELLI 4, quartiere Villaggio Sole, della superficie commerciale di **166,85** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] **) con autorimessa al piano interrato**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, rilasciato e primo piano, ha un'altezza interna di 290 cm nei piani abitabili, 250 al piano interrato.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 9 particella 213 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 371,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 65, piano: T-1-S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
[REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1; derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze in corpo unico con sub 2: limite territoriale del fg. 2 del Comune di Limbiate su due lati, strada d'accesso al mapp. 204 e villetta al mapp. 212

Salvo errori e come meglio in fatto.

- 1 foglio 9 particella 213 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 65, piano: S1, intestato [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1; derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in corpo unico con sub 1: limite territoriale del fg. 2 del Comune di Limbiate su due lati, strada d'accesso al mapp. 204 e villetta al mapp. 212

Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 34 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 20 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta a schiera di testa costituita da soggiorno-pranzo con camino, cucina, servizio al piano rialzato e due balconi, tre camere da letto oltre bagno disimpegno e doppio balcone al piano primo, cantina, autorimessa con locale deposito al piano interrato ed area pertinenziale, in parte tenuta a giardino, su tre lati. I vari piani sono collegati tra loro da una scala ad elica con pedate dei gradini in cotto.

L'unità all'esterno si presenta in discrete condizioni generali, con necessità di eseguire alcuni interventi manutentivi su porzioni di facciata ove le tinteggiature sono sfogliate e staccate dal supporto nonché sulle persiane la cui vernice protettiva risulta vetusta ed ammalorata.

L'interno dell'immobile si presenta invece in buone condizioni generali, con pavimentazione in piastrelle in monocottura e parti finite a civile, ad esclusione di quelle dei bagni e della cucina parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato, alcune dotate di specchiature in vetro satinato il tutto in buone condizioni manutentive, mentre i serramenti esterni, la cui superficie esterna necessita di interventi manutentivi, sono in legno con doppio vetro.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale collocata al piano interrato ed i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio

L'impianto elettrico così come quello idrosanitario sono del tipo sottotraccia. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario, e le rubinetterie sono costituite da miscelatori. Al piano interrato, dotato anch'esso di impianto di riscaldamento, vi è il locale taverna (cantina) dotato di camino dal quale si accede a mezzo di una porta REI all'autorimessa, dotata di porta basculante in acciaio per l'accesso degli autoveicoli, e all'adiacente locale ripostiglio; un ulteriore ripostiglio è presente all'esterno, nel sottoscala.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in a doppia fodera con coibentazione in pannelli termo-assorbenti , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : ad aria con alimentazione a elettrico con diffusori in ventilconvettori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne</i> : a rampa unica costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : ad elica realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	27,00	x	50 %	=	13,50
Piano rialzato	58,50	x	100 %	=	58,50
Piano primo	58,50	x	100 %	=	58,50
Balconi al P.R.	10,50	x	20 %	=	2,10
Balconi al I^ P.	10,50	x	20 %	=	2,10
Ripostiglio esterno	4,50	x	20 %	=	0,90
Area pertinenziale	290,00	x	5 %	=	14,50
Autoriemssa e ripostiglio	33,50	x	50 %	=	16,75
Totale:	493,00				166,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/12/2018)

Valore minimo: 1.070,00

Valore massimo: 1.316,00

Note: Limbiate Zona Periferia VILLE E VILLINI (In buono stato)

Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (31/12/2018)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: LIMBIATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 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: 166,85 x 1.400,00 = **233.590,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €233.590,00

Valore di mercato (1000/1000 nuda proprietà - calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€186.872,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

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, Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Limbiate, agenzie: Tecnocasa, Prontocasa, Remax, Professione casa, 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. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	166,85	0,00	233.590,00	186.872,00
				233.590,00	186.872,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (NUDA PROPRIETA') € **183.872,00**

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: € **9.193,60**

Oneri notarili 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 € **174.678,40** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 25/06/2019

il tecnico incaricato
FRANCO NESPOLO

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale sub 1;
3. Planimetria catastale sub 2;
4. Visura catastale storica sub 1;
5. Visura catastale storica sub 2;
6. Titolo di provenienza;
7. Ispezione Agenzia delle Entrate;
8. Attestati invio perizia;
9. Perizia privacy.