



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2699/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA SIMONA CATERBI

CUSTODE:
AVV. LAURA CHILLE'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA - INTEGRAZIONE -

del 27/08/2018

(la presente relazione sostituisce il precedente elaborato datato 25/07/2018)

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

CF:NNCR57H23F205Q
con studio in MILANO (MI) VIA VOCHIERI, 15
telefono: 026460877
email: innocente.arch@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2699/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MILANO, Via Cascina Barocco 17, quartiere Degli Olmi - Municipio 7, della superficie commerciale di **72,78** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

L'appartamento pignorato è un **trilocale** sito al piano terzo di un fabbricato condominiale dotato di ascensore, composto da disimpegno, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno ed un balcone asservito alla camera che affaccia sulla Via Cascina Barocco. Doppia esposizione (sulla Via Barocco e sul cortile comune interno). L'impiantistica si presenta datata. Lo stato di conservazione generale è accettabile, anche se in alcuni ambiti si presenta piuttosto scadente (rilevata traccia di muffe nei sottofinestra) e carente di manutenzione perlomeno ordinaria.

All'alloggio è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una cantina, ubicata al piano seminterrato, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo della scala D ed ha un'altezza interna di m. 2,83.

Identificazione catastale:

- foglio 420 particella 18 sub. 87 (catasto fabbricati), scheda n° M/141890, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Barocco n. 17, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze dell'appartamento: a Nord enti comuni (vano scala) ed appartamento proprietà di terzi; ad Est Via Cascina Barocco; a Sud appartamento proprietà di terzi; ad Ovest cortile comune. Della cantina: a Nord corridoio comune; ad Est cantina proprietà di terzi; a Sud terrapieno; ad Ovest cantina proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, di cui 6 fuori terra ed 1 seminterrato.
Immobile costruito nel 1956.

A.1 **cantina**, identificata con il numero 91. Composta da unico vano di circa 4,50 mq. netti (5,60 mq. lordi) di superficie, sviluppa una superficie commerciale di 1,40 mq. Al suo interno è stata rilevata la presenza di tubazioni appartenenti ad impianti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.845,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.300,00
Data della valutazione:	27/08/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (22/06/2018) l'immobile risulta occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO ***, senza alcun titolo, figlio della compagna dell'esecutato. L'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato contratti validi ed attivi in relazione al lotto in oggetto (**Allegato "H"**).

Per maggiori dettagli, si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario, Avv. Laura Chillé.

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 volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 15/10/2010 a firma del Notaio Sergio Ciacimino di Milano ai nn. 21263/6142 di repertorio, iscritta il 04/11/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 65721/13942, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: €277.950,00.

Importo capitale: €185.300,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La presente formalità deve intendersi nulla, in quanto rettificata dalla successiva, poiché risultano invertiti i soggetti contro: la parte datrice d'ipoteca non è la Sig.ra *** DATO OSCURATO ***, bensì il Sig. *** DATO OSCURATO ***.

ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 15/10/2010 a firma del Notaio Sergio Ciacimino di Milano ai nn. 21263/6142 di repertorio, iscritta il 05/08/2011 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 53099/10007, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: €277.950,00.

Importo capitale: €185.300,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La presente formalità è da intendersi in rettifica della precedente, laddove erano stati invertiti i soggetti contro. Infatti, nella realtà, la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** è debitore non datore d'ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 15/11/2017 a firma del Tribunale di Milano al n. 45335 di repertorio, trascritto il 13/12/2017 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 88442/60217, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***.



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile:	€ 2.162,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 4.324,40
Millesimi condominiali:	12,92

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno in particolare.

Ulteriori avvertenze:

sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministrazione condominiale pro tempore (visionabili nell'**Allegato "G"**), si precisa quanto segue:

- alla data del 12/07/2018, a carico della proprietà esecutata risulta un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad Euro 4.642,10 (di cui €4.301,32 per spese ordinarie ed €340,78 per spese straordinarie);
- si precisa che le spese straordinarie già deliberate e scadute a carico dell'unità pignorata (pari ai succitati complessivi € 340,78), vengono erroneamente definite dall'Amministrazione condominiale - nella propria mail - come "già deliberate ma non ancora scadute";
- recentemente sono state realizzate le seguenti opere di manutenzione straordinaria: impianto citofonico e portoncino. Non ne sono previste altre a breve termine.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2010), con atto stipulato il 15/10/2010 a firma del Notaio Sergio Cincimino di Milano ai nn. 21262/6141 di repertorio, trascritto il 04/11/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 65720/42696.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1988 e fino al 15/10/2010), con atto del 25/07/1988, registrato il 14/03/2001 all'Ufficio del Registro di Milano ai nn. 485/89, trascritto il 26/04/2001 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 23219/15802. L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 04/11/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 65719/42695.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che copia della richiesta di Accesso agli Atti di Fabbrica è stata protocollata in data 03/05/2018 con PG 195756/2018.

In data 29/06/2018, l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie ha comunicato tramite lettera l'irreperibilità del fascicolo edilizio in oggetto, visionabile all'interno dell'**Allegato "F"**. Tuttavia, il succitato ufficio ha anche reperito nei propri archivi informatizzati copia delle due Licenze Edilizie di seguito citate, visionabili anch'esse all'interno del medesimo allegato. Non è stata fornita notizia riguardo all'Agibilità.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 515, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di fabbricato di sei piani e di fabbricato di tre piani fuori terra ad uso di abitazione. Rilasciata il 03/03/1955 con il n. 224133/49454/1954 di protocollo.

Licenza edilizia N. 911, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di fabbricato di sei piani e di fabbricato di tre piani fuori terra ad uso di abitazione. Rilasciata il 13/04/1956 con il n. 186580/40679/1955 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 35 del 13/03/2017 (ultima modifica apportata).

L'immobile ricade in zona TUC - Tessuto Urbano Consolidato / TRF - Tessuto Urbano di Recente Formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.1.a (TUC) e 2.1.a.ii (TRF).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

Per quanto attiene all'edificio, si ricorda che è stata ufficializzata al sottoscritto tramite lettera l'irreperibilità del fascicolo edilizio, quindi il giudizio viene basato sull'esistenza delle Licenze già indicate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle Dichiarazioni di Conformità per tutti gli impianti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche accurate degli impianti, con particolare attenzione a quelli elettrico e del gas, anche se quest'ultimo appaia regolare all'esame visivo.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili.

Tuttavia, si ricorda che l'impianto elettrico può essere considerato rispondente alla normative vigente per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il cosiddetto "salvavita"), anche se - nella realtà - non vi è alcuna garanzia riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.



BENI IN MILANO VIA CASCINA BAROCCO 17, QUARTIERE DEGLI OLMi - MUNICIPIO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO, in Via Cascina Barocco n. 17 (quartiere Degli Olmi - Municipio 7), della superficie commerciale di **72,78** mq., per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

L'appartamento pignorato è un **trilocale** sito al piano terzo di un fabbricato condominiale dotato di ascensore, composto da disimpegno, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno ed un balcone asservito alla camera che affaccia sulla Via Cascina Barocco. Doppia esposizione (sulla Via Barocco e sul cortile comune interno). L'impiantistica si presenta datata. Lo stato di conservazione generale è accettabile, anche se in alcuni ambiti si presenta piuttosto scadente (rilevata traccia di muffe nei sottofinestra) e carente di manutenzione perlomeno ordinaria.

All'alloggio è legato un vano accessorio pertinenziale, nella fattispecie una cantina, ubicata al piano seminterrato, che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solo adibita al deposito di cose.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo della scala D ed ha un'altezza interna di m. 2,83.

Identificazione catastale:

- foglio 420 particella 18 sub. 87 (catasto fabbricati), scheda n° M/141890, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Barocco n. 17, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- coerenze dell'appartamento: a Nord enti comuni (vano scala) ed appartamento proprietà di terzi; ad Est Via Cascina Barocco; a Sud appartamento proprietà di terzi; ad Ovest cortile comune. Della cantina: a Nord corridoio comune; ad Est cantina proprietà di terzi; a Sud terrapieno; ad Ovest cantina proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, di cui 6 fuori terra ed 1 seminterrato.
Immobile costruito nel 1956.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Le zone limitrofe si trovano anch'esse in aree residenziali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,

Servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

Nessuna attrazione storico paesaggistica in particolare.

SERVIZI

asilo nido

nella media



centro commerciale

al di sopra della media



centro sportivo

nella media



farmacie

nella media



negozi al dettaglio

nella media



ospedale

buono



polizia

nella media



scuola elementare

nella media



scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	buono	
università	ottimo	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto	al di sopra della media	
autobus	nella media	
ferrovia	al di sopra della media	
metropolitana distante meno di un chilometro	al di sopra della media	
tangenziale	nella media	
tram	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante singole e doppie a battente, realizzati in alluminio. Serramenti dotati di vetrocamera.	nella media	
<i>infissi interni:</i> ad anta battente, realizzati in legno e vetro	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto (coibentazione non conosciuta). Il giudizio è presunto, poiché l'Amministrazione condominiale non ha fornito notizie su eventuali necessità di interventi al riguardo.	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio intonacato, con coibentazione in materiale non conosciuto. Il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio. Rilevate carenze sia nel film pittorico che negli intonaci di facciata.	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di materiale ceramico ovunque	nella media	
<i>plafoni:</i> intonacati e tinteggiati	nella media	



portone di ingresso: anta battente, realizzato in ferro e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle e griglie metalliche. Le griglie metalliche sono installate solo nei serramenti verso strada.

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco cementizio

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in cucinotto e bagno, realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea, conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**).

nella media 

antincendio: tipologia non specificata; buona dalla strada l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**).

nella media 

ascensore: conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**).

nella media 

citofonico: audio; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**). L'impianto è stato rifatto recentemente.

al di sopra della media 

Elettrico (comune): sottotraccia; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**).

nella media 

Elettrico (unità pignorata): sottotraccia, con tensione di 220V; conformità: non rilevabile. L'attuale occupante non è stato in grado di mostrare la Dichiarazione di Conformità. Risulta presente l'interruttore differenziale magnetotermico (salvavita).

nella media 

fognatura: separata; la rete di smaltimento è realizzata in materiale non conosciuto, con recapito in collettore o fognatura comunale; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**).

nella media 

gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. L'attuale occupante dell'unità pignorata non è stato in grado di mostrare la Dichiarazione di Conformità. L'esame visivo non ha rilevato particolari criticità. Rilevata la presenza della presa d'aerazione in continuo nella cucina.

nella media 

idrico: sottotraccia; la rete di distribuzione è

nella media 



realizzata in materiale non indagato; conformità: non rilevabile. L'attuale occupante dell'unità pignorata non è stato in grado di mostrare la Dichiarazione di Conformità. Cucina con lavello e boiler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria; bagno con lavabo, tazza wc, bidet, vasca ed attacco per lavatrice. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria e funzionanti.

termico: centralizzato, con alimentazione in metano; i diffusori sono termosifoni; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale ha confermato la rispondenza alla normativa vigente dell'impianto (**Allegato "G"**).

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

fondazioni: non indagate; costruite in materiale non indagato, probabilmente cemento armato

solai: in laterocemento, probabilmente. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

strutture verticali: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

travi: costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è desunto dal semplice esame visivo.

nella media 

nella media 



nella media 

nella media 

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[207,5 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15146-006692-09, registrata in data 16/07/2009.

Copia dell'Attestato di Certificazione Energetica è acclusa al rogito, nell'**Allegato "D.4"**.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Art. 30 comma a), b), c) - Alloggio	Mq. 68,02	100%	Mq. 68,02
Art. 31 comma a) - Balcone	Mq. 2,58	50%	Mq. 1,29
Art. 34 - Maggiorazione percentuale sulle parti comuni dell'edificio (5% di mq. 69,31)	Mq. 69,31	5%	Mq. 3,47
Totale			Mq. 72,78



ACCESSORI:

cantina, identificata con il numero 91. Composta da unico vano di circa 4,50 mq. netti (5,60 mq. lordi) di superficie, sviluppa una superficie commerciale di 1,40 mq. Al suo interno è stata rilevata la presenza di tubazioni appartenenti ad impianti comuni.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima:

comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri estimativi TEMA S.C.p.A. (Camera di Commercio di Milano)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: Baggio - Quinto Romano.

Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare (impianti obsoleti).

Periodo: 2 – 2017.

Valore di mercato minimo (€/mq): €1.200,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €1.500,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 2 – 2017.

Zona: periferica/Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Valore di mercato minimo (€/mq): €1.450,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €1.550,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i valori medi tra quelli forniti da:

TEMA S.C.p.A. = €1.350,00 al mq.

Agenzia delle Entrate = €1.500,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = $(1.350,00 + 1.500,00) / 2 = €1.425,00$ al mq., che si arrotonda in **€1.400,00 al mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 72,78	x	€1.400,00	=	€101.885,70
Valore superficie accessori:	Mq. 1,40	x	€1.400,00	=	€1.960,00
					€103.845,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€103.845,70
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€103.845,70



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni simili compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlate), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo). Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata in relazione agli USI E CONSUETUDINI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO per gli appartamenti in condominio, anno 2010 (sito www.usilombardia.it):

1. Art. 30 comma a), b), c): unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
2. Art. 31 comma a): balconi calcolati al 50%;
3. Art. 31 comma b): logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
4. Art. 32 comma a): terrazzi a livello dell'appartamento calcolati nella misura del 50% fino ad 1/3 della superficie dell'appartamento e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
5. Art. 32 comma b): terrazzi a livello diverso da quello dell'appartamento calcolati nella misura del 40% e non inferiore al 20%;
6. Art. 33: cantine e/o soffitte calcolate in una misura compresa tra il 25% ed il 33%;
7. Art. 39: terreno di pertinenza (giardino o comunque tutte le aree scoperte) calcolato in una misura variabile tra il 10% ed il 25%;
8. Art. 40: sottotetti e piani interrati praticabili (taverne, lavanderie, locali hobby) nella misura del 50%;
9. Art. 34: i locali comuni condominiali (portineria, sala riunioni, sala giochi), qualora vi siano, vengono calcolati (parametrati) nella proporzionale quota millesimale. Altre parti comuni (androni, scale, cortili etc.), negli stabili in condominio vengono generalmente valutate con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate - Listino 2° semestre 2017;
- osservatori del mercato immobiliare TEMA S.C.p.A. (Camera di Commercio di Milano) – Listino 2° semestre 2017.

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	appartamento	Mq. 72,78	Mq. 1,40	€103.845,70	€103.845,70
				€103.845,70	€103.845,70

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€103.845,70**

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:

€ 5.192,29

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:

€ 4.324,40

Riduzione per arrotondamento:

€ 29,02

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 94.300,00

10. ALLEGATI

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- C. documentazione fotografica.
- D. allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:
 - D.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
 - D.2 documentazione ipotecaria;
 - D.3 documentazione catastale;
 - D.4 titolo di provenienza.
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica.
- G. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
- H. comunicazioni con l'Agenzia delle Entrate.

data 27/08/2018

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

